INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Estados Financieros
Año terminado en Diciembre 31, 2014
Con Informe de los Auditores Independientes

BDO

Telf: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5
Quito - Ecuador
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Telf: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

Víctor Manuel Rendón 401 y General
Córdova Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 09-01-3493

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha; así como un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría, con el fin de obtener seguridad razonable, sobre si los estados financieros están libres de errores materiales.

4. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo 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 para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables; así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

BDO ECUADOR CIA LTDA es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO.

BDO

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

Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A. al 31 de diciembre de 2014; así como, el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Otras cuestiones

7. Los estados financieros de INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A., correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2013, fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 28 de marzo de 2014; estos estados financieros se incluyen únicamente para propósitos comparativos.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

8. 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.

BDO Ecuador

Marzo 30, 2015
RNAE No. 193
Quito, Ecuador

Román Pineda - Socio

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresado en miles de dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y bancos		217	122
Cuentas por cobrar comerciales y otras	5	-	10
Activos por impuestos corrientes	10	776	1,143
Pagos anticipados		21	17
Total activos corrientes		1,014	1,292
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	6	11,859	11,639
Inversiones en asociada	7	46	-
Total activos corrientes		11,905	11,639
Total activos		12,919	12,931

Verónica Vaca
Gerente General

Mónica Gano
Contadora General

Ver principales políticas contables
Y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresado en miles de dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Préstamos	8	597	658
Cuentas por pagar comerciales y otras	9	153	265
Pasivos por impuestos corrientes	10	-	103
Ingresos diferidos	11	751	755
Total pasivos corrientes		1,501	1,781
Pasivos no corrientes			
Préstamos	8	1,973	2,282
Ingresos diferidos	11	5,008	5,727
Total pasivos no corrientes		6,981	8,009
Total pasivos		8,482	9,790
Patrimonio			
Capital social	12	1,200	1,200
Utilidades retenidas	12	3,237	1,941
Total patrimonio		4,437	3,141
Total pasivos y patrimonio		12,919	12,931

Verónica Vaca
Gerente General

Mónica Cano
Contadora

Ver principales políticas contables
Y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
(Expresado en miles de dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Ingresos:			
Ingresos por concesión de locales e islas	11	758	757
Ingresos por inversiones	13	1,452	1,280
Otros ingresos		3	3
Total		2,213	2,040
Gastos operacionales:			
Gastos por depreciación	6	(265)	(224)
Costos Financieros		(192)	(147)
Contribuciones e impuestos		(34)	(37)
Honorarios profesionales		(23)	(19)
Otros gastos, neto		(33)	(90)
Total		(547)	(517)
utilidad antes de impuesto a la renta		1,666	1,523
Impuesto a la renta:			
Corriente	10	(370)	(325)
Utilidad del año		1,296	1,198

Verónica Vaca
Gerente General

Mónica Cano
Contadora

Ver principales políticas contables
Y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.
ESTADOS EN EL CAMBIO DEL PATRIMONIO NETO
(Expresado en miles de dólares)

	Capital social	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 31 de diciembre 2012	1	913	914
Utilidad del año	-	1,198	1,198
Dividendos declarados	-	(170)	(170)
Capitalización de préstamos de accionistas	1,199	-	1,199
Saldos al 31 de diciembre 2013	1,200	1,941	3,141
Utilidad del año	-	1,296	1,296
Saldos al 31 de diciembre 2014	1200	3,237	4,437

Verónica Vaca
Gerente General

Mónica Cano
Contadora

Ver principales políticas contables
Y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
(Expresado en miles de dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Flujos de efectivo en actividades de operación:			
Recibido de clientes		1,489	2,202
Pagos a proveedores		(310)	(402)
Intereses pagados		(66)	(147)
Impuesto a la renta	10.3	(117)	(166)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		996	1,487
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Pagos por construcción de propiedades de inversión y efectivo utilizado en actividades de inversión	6	(531)	(3,369)
Flujo neto utilizado en actividades de inversión		(531)	(3,369)
Flujos de efectivos de actividades de financiamiento:			
Incremento de préstamos		(370)	1,844
Pago de dividendos		-	(17)
Flujo neto de efectivo (utilizado) proveniente de actividades definanciamiento		(370)	1,827
Efectivo y bancos:			
Aumento (disminución) neta del año		95	(55)
Saldos al comienzo del año		122	177
Saldos al fin del año		217	122

Verónica Vaca
Gerente General

Mónica Cano
Contadora

Ver principales políticas contables
Y notas a los estados financieros