
SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL SA SOPRECO

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL SA SOPRECO

**ESTADO FINANCIERO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

INDICE

Páginas No.

Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Balances generales	5
Estados de resultados	6
Estados de evolución del patrimonio de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 18

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	- Servicio de Rentas Internas

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de
SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL SA SOPRECO

Introducción:

1. Hemos auditado el Estado de Situación Financiera adjunto **SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL SA SOPRECO** al 31 de diciembre del 2014, y el correspondiente Estado de Resultados Integrales, de Evolución del Patrimonio de los Accionistas y de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros. La revelación de la información comparativa es requerida por las Normas Internacionales de Contabilidad.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración **SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL SA SOPRECO**, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Contabilidad, así como de Información Financiera, aplicables en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

 Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito 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 incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.



INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de
SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL SA SOPRECO
Pagina # 2

Fundamentos de la opinión con salvedad:

4. A la fecha de emisión del presente informe, la empresa no ha cumplido con las formalidades establecidas por la Superintendencia de Compañías, motivo por el cual se encuentra con un estatus de "Inactividad"; situación que de no superarse, se expone al riesgo de "Negocio en Marcha".

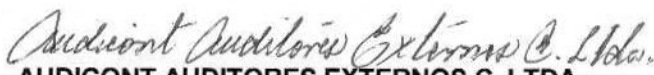
Opinión:

5. En nuestra opinión, excepto por la situación descrita en el párrafo 4, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL SA SOPRECO**, al 31 de diciembre del 2014, los resultados integrales de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Contabilidad, Normas Internacionales de Información Financiera y de Superintendencia de Compañías.

Énfasis:

6. Los Estados Financieros de **SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL SA SOPRECO**, cortados al 31 de diciembre del 2013, fueron auditados por otros profesionales. Con base a Normas Internacionales de Auditoría, así como por disposiciones de la Superintendencia de Compañías, se presentan en esquema comparativo, con los saldos auditados al 31 de diciembre del 2014.
7. Este informe se emite únicamente para información y uso por parte de los Accionistas **SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL SA SOPRECO** y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías del Ecuador en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución No. 03.Q.ICI.002, y no debe ser usado para otro propósito.

Guayaquil, Noviembre 20 del 2016


AUDICONT AUDITORES EXTERNOS C. LTDA.
"AUDICTEXFOR" C.LTDA.
SCVS-RNAE - 1019


CPA. IRMA ZAMBRANO
SOCIA

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL SA SOPRECO**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013
(Expresados en Dólares)**

NOTAS	ACTIVO	2014	2013
	<u>CORRIENTE</u>		
4	Efectivo y equivalentes al efectivo	14.076	10.392
5	Activos financieros	152.763	137.576
6	Servicios y otros pagos anticipados	120	795
7	Activo por impuesto corriente	22.131	12.039
	Total activo corriente	US\$ 189.090	160.803
	<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>		
8	Propiedad, planta y equipo	1.406.958	1.406.958
	Total activo no corriente	US\$ 1.596.047	1.567.760
	<u>PASIVO</u>		
	<u>CORRIENTE</u>		
9	Cuentas por pagar	47.084	55.366
	<u>A LARGO PLAZO</u>		
10	Otros pasivos no corrientes	15.114	17.354
	Total Pasivo	US\$ 62.198	72.720
	<u>PATRIMONIO NETO</u>		
11	Capital social	1.000	1.000
	Reserva legal	500	500
	Reserva facultativa	49.033	49.033
	Superávit por revaluación de edificios	1.543.627	1.543.627
	Adopción NIIF por primera vez	(73.513)	(73.513)
	Pérdidas acumuladas	(25.863)	
	Ganancias acumuladas	0	0
	Ganancias del periodo	39.065	0
	(-) Pérdidas del periodo	0	(25.607)
	Total Patrimonio	US\$ 1.533.849	1.495.040
	Total Pasivo y Patrimonio	US\$ 1.596.047	1.567.760



Representante Legal


Contador General

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL SA SOPRECO**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013
(Expresados en Dólares)****INGRESOS****INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

	2014	2013
VENTA DE BIENES		
PRESTACION DE SERVICIOS	125.443	122.079
OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	14
US\$	125.443	122.093

GASTOS**GASTOS ADMINISTRATIVOS**

SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	29.227	22.449
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)	7.266	5.550
BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	4.524	5.344
GASTO PLANES DE BENEFICIOS A EMPLEADOS	123	108
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	6.650	5.117
REMUNERACIONES A OTROS TRABAJADORES AUTÓNOMOS	0	120
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	5.041	5.060
ARRENDAMIENTO OPERATIVO	0	0
TRANSPORTE	324	107
AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	6.522	5.919
NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O	50	10
MERCANTILES		
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	16.362	14.891
DEPRECIACIONES:	0	77.181
OTROS GASTOS	3.185	5.709
GASTOS FINANCIEROS		
COMISIONES	199	60
GASTOS DE FINANCIAMIENTO DE ACTIVOS	10	75
US\$	79.484	147.700

**GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% PARTICIPACIÓN DE
TRABAJADORES**

US\$	45.959	(25.607)
-------------	---------------	-----------------

**GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% PARTICIPACIÓN DE
TRABAJADORES**

2014	2013
45.959	(25.607)

PARTICIPACIÓN TRABAJADORES 15%

6.894

25% amortización de Pérdidas

39.065

(6.402)

IMPUESTO A LA RENTA 22%

32.663

(7.186)

UTILIDAD DEL EJERCICIO**25.477**


Representante Legal

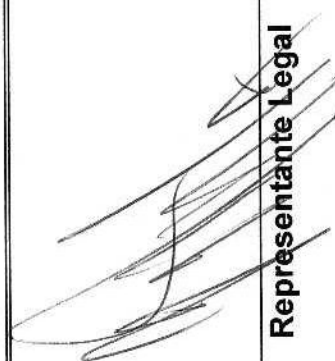


Contador General

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL SA SOPRECO

**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013
(Expresados en Dólares)**

DESCRIPCIÓN	RESERVA		RESERVA		ADOPCIÓN		RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADO	
	CAPITAL	LEGAL	FACULTATIVA	SUPERAVIT	NIIF	PÉRDIDAS	GANANCIAS	EJERCICIO	TOTAL	
Saldo al 31 de diciembre del 2013	1.000	500	49.033	1.543.627	(73.513)	0	0	(25.607)	1.495.040	
Transferencia a resultados acumulados						(25.607)		25.607	0	
Ajuste						(256)		45.959	(256)	
Resultados del período								(6.894)	45.959	
Participación de trabajadores									(6.894)	
Saldo al 31 de diciembre del 2014	1.000	500	49.033	1.543.627	(73.513)	(25.863)	0	39.065	1.533.849	


Representante Legal


Contador General

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL SA SOPRECO**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013
(Expresados en Dólares)**

	2.014
<u>ACTIVIDADES DE OPOERACIÓN:</u>	
Cuentas por cobrar y ventas del periodo	110.256
Servicios y otros pagos anticipados	675
Activo por impuesto corriente	(10.091)
Cuentas por pagar y pagos del periodo	(87.766)
Participación de trabajadores	(6.894)
	US\$ 6.180
<u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>	
Ajuste del revalúo	US\$ 0
<u>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>	
Otros pasivos no corrientes	(2.240)
Ajuste	(256)
	US\$ (2.496)
Flujo neto de actividades	3.684
Efectivo al inicio del periodo	10.392
Efectivo al cierre del periodo	US\$ 14.076
<u>CONCILIACIÓN:</u>	
Cuentas por cobrar al inicio del periodo	137.576
Ventas del periodo	125.443
Cuentas por cobrar al cierre del periodo	(152.763)
	US\$ 110.256
Cuentas por pagar al inicio del periodo	55.366
Pagos del periodo	79.484
Cuentas por pagar al cierre del periodo	(47.084)
	US\$ 87.766
	US\$ 22.490
Servicios y otros pagos anticipados	675
Activo por impuesto corriente	(10.091)
Participación de trabajadores	(6.894)
Otros pasivos no corrientes	(2.240)
Ajuste	(256)
Flujo neto de actividades	US\$ 3.684



 Representante Legal

Contador General

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL SA SOPRECO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL SA SOPRECO Se constituyó, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Guayaquil, el 15 de octubre de 1957, e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el 7 de noviembre de 1957. Su actividad económica principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Su domicilio y actividad económica principal es realizada en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas Su número de RUC es 0990284911001.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Base de presentación.- Los presentes Estados Financieros de la Compañía corresponden al período terminado el 31 de diciembre de 2014 y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, anteriormente los Estados Financieros se preparaban de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las 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 las políticas contables de la Compañía.

La Federación nacional de Contadores del Ecuador y el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, mediante comunicación de febrero 22 del 2006, solicitan la sustitución de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC por las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". El Comité Técnico del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, en comunicación del 5 de junio del 2006, recomienda la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "IAS"; y adicionalmente recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" deberían adoptarse durante el año 2006, sin embargo, debido a que el proceso requiere de amplia divulgación y capacitación, su aplicación obligatoria se implementará a partir del ejercicio económico del año 2009.

En el artículo 2 de la Resolución No. 06.Q.ICI-004 de agosto 21 del 2006 publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre del 2006, se resuelve disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.

Sin embargo, mediante **Resolución No. 08.G.DSC 010 emitida** por la Superintendencia de Compañías de Ecuador **en noviembre 20 del 2008**, resuelve establecer el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL SA SOPRECO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Efectivo y Equivalentes al Efectivo.- Incluye dinero efectivo y depósito en bancos disponibles.

Activos financieros.- Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Gastos pagados por anticipado.- Los gastos pagados por anticipado corresponden a pólizas de seguros contratadas, las cuales son distribuidas a lo largo del período cubierto por el pago y con cargo a la cuenta correspondiente en el estado de resultados integrales cuando se incurren. Los gastos pagados por anticipado se esperan realizar durante el período de no más de doce meses después de la fecha de pago.

Activos intangibles.- Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo. Luego del reconocimiento inicial, se registran al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir.

Los activos intangibles con vidas útiles finitas se evalúan para determinar si tuvieron algún deterioro del valor siempre que exista un indicio de que el activo intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro.

Las ganancias o pérdidas que surjan del retiro en libros del activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se retira el activo.

Beneficios post empleo y otros beneficios de largo plazo: Como beneficios a largo plazo se consideran los beneficios post empleo como la jubilación patronal y desahucio, estos beneficios son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que se incurren.

La provisión para jubilación patronal se calcula para el total de empleados, sin embargo, las normas tributarias aceptan como gastos deducibles para la determinación del impuesto a la renta de cada ejercicio económico únicamente al incremento o decremento de la provisión de empleados con 10 o más años de servicio consecutivo.

Reconocimiento de ingreso.- La Compañía reconoce ingresos por es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL SA SOPRECO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

Reconocimiento de gastos de operación.- Los Gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre la base de acumulación.

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

Intereses.- En el año 2014, la Compañía tiene la política de registrar los intereses generados en créditos concedidos por bancos locales mediante el método del devengo.

Participación de trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores la tarifa del 22% de impuesto a la renta, o una tarifa del 15% de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades.

Estados de flujos de efectivo.- Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

Estimaciones de la administración.- Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía, están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el periodo corriente. La estimación más significativa en relación con los estados financieros adjuntos se refiere a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil y valor residual de los activos materiales.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Depreciación de propiedad, propiedad planta y equipo.
- Amortización de activos intangibles.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL SA SOPRECO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013****3. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR**

La información relacionada con el porcentaje de variaciones en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

Año terminado <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2009	3,29
2010	3,00
2011	4,00
2012	4,16
2014	3.83

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de Caja y Bancos son los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	14.076	10.392
	<u>14.076</u>	<u>10.392</u>

5. ACTIVOS FINANCIEROS:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de las cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVOS FINANCIEROS		
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	72.894	57.850
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	79.869	79.726
	<u>152.763</u>	<u>137.576</u>

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de las cuentas, son los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS		
OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	120	795
	<u>120</u>	<u>795</u>

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL SA SOPRECO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013****7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de las cuentas, son los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	139	77
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)	10.838	5.427
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	11.153	6.536
	<u>22.131</u>	<u>12.039</u>

8. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de edificios locales y departamentos es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		
EDIFICIOS	1.562.237	1.562.237
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(155.280)	(155.280)
	<u>1.406.958</u>	<u>1.406.958</u>

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los edificios se encuentran totalmente depreciados.

En enero del 2012, los edificios fueron revaluados y actualizado su costo al valor del avalúo catastral Municipal:

	<u>EDIFICIO 1</u>	<u>EDIFICIO 2</u>	<u>SALDO EDIFICIO</u>
COSTO ORIGINAL	11.688,11	6.921,81	18.609,92
AJUSTE POR REAVALUO AL VALOR DE CATASTRO	968.634,49	574.992,79	1.543.627,28
COSTO AJUSTADO	<u>980.322,60</u>	<u>581.914,60</u>	<u>1.562.237,20</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
CUENTAS POR PAGAR		
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	28.042	48.000
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES RELACIONADOS	8	8
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		
IMPUESTOS POR PAGAR	1.760	1.594
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	0	0
OBLIGACIÓN IESS	866	550
BENEFICIOS SOCIALES	1.613	2.282
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	6.894	0
ANTICIPOS DE CLIENTES	7.901	2.932
	<u>47.084</u>	<u>55.366</u>

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas, no generan interés.

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL SA SOPRECO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013****10. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos son los siguientes:

OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	2014	2013
SOPRECO 2		
SOP 1 - 315 LOCAL 1	4.000	4.000
SOP 1 - 315 LOCAL 2	2.600	2.600
SOP 1 - 315 PISO 1 OFIC 2	300	300
SOP 1 - 315 PISO 1 OFIC 4	400	400
SOP 1 - 315 PISO 2 DEPARTAMENTO 1	500	500
SOP 1 - 315 PISO 3 OFIC 2	800	0
SOP 1 - 315 PISO 4 DEPARTAMENTO 2	720	720
SOP 1 - 315 PISO 5 DEPARTAMENTO 1	1.800	1.800
SOPRECO 2		
SOP 2 - 321 LOCAL 1	0	4.000
SOP 2 - 321 PISO 1 OFIC 1	350	350
SOP 2 - 321 PISO 1 OFIC 3	400	400
SOP 2 - 321 PISO 1 OFIC 4	400	400
SOP 2 - 321 PISO 2 OFIC 1	360	0
SOP 2 - 321 PISO 2 OFIC 2	360	360
SOP 2 - 321 PISO 2 OFIC 3	234	14
SOP 2 - 321 PISO 2 OFIC 4	360	360
SOP 2 - 321 PISO 3 OFIC 1	380	0
SOP 2 - 321 PISO 3 OFIC 2	0	450
SOP 2 - 321 PISO 3 OFIC 3	250	0
SOP 2 - 321 PISO 3 OFIC 4	200	0
SOP 2 - 321 PISO 4 OFIC 1	260	260
SOP 2 - 321 PISO 4 OFIC 2	80	80
SOP 2 - 321 PISO 4 OFIC 4	360	360
	15.114	17.354

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital social está conformado de la siguiente forma:

NOMINA DE ACCIONISTAS:	%	CANTIDAD DE ACCIONES	COSTO	US\$ VALOR
Copropietario	33,30%	333	1	333,00
Khoury Assaf Michel	0,10%	1	1	1,00
Kuey Assaf George	33,30%	333	1	333,00
Nader Assaf Elias Naim	33,30%	333	1	333,00
Total	100,00%	1000		1.000,00

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL SA SOPRECO
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

12. VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las ventas netas y el costo de venta resultó en:

INGRESOS		
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	<u>2014</u>	<u>2013</u>
VENTA DE BIENES		
PRESTACION DE SERVICIOS	125.443	122.079
OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	14
	<u>125.443</u>	<u>122.093</u>
GASTOS		
GASTOS ADMINISTRATIVOS	79.484	147.700
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	<u>45.959</u>	<u>(25.607)</u>

13. IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas – SRI. La función fiscalizadora por parte de las autoridades de rentas está facultada para los tres últimos ejercicios económicos. La conciliación tributaria preparada por la Compañía para establecer el impuesto a la renta causado los años 2014 y 2013 fue la siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	45.959	(25.607)
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES 15%	6.894	
	<u>39.065</u>	
IMPUESTO A LA RENTA 22%	8.594	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>30.471</u>	

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL SA SOPRECO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013****14. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS**

De acuerdo a Resolución NAC-DGER2008-0464 del Servicio de Rentas Internas publicada en el Registro Oficial #324 de abril 25 del 2008, establece que los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a \$3,000,000.00, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el anexo de precios de transferencia; y, si el monto es superior a los \$15,000,000.00 deberán presentar adicionalmente el informe integral de precios de transferencia.

- 15. Provisión jubilación patronal y Bonificación por desahucio.**- De acuerdo al Código de Trabajo de la República del Ecuador, en sus artículos 216, 217, 218 y 219 Decreto No. 3402 de Abril de 1.979 que crea la decimo quinta pensión patronal, publicada en el Registro Oficial No.421 del 28 de Enero de 1.983 que ratifica el derecho a los trabajadores o empleados que cumplieren 25 años de servicio en una misma institución tienen derecho a jubilación patronal.

16. PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con partes relacionadas identificadas, son las siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVOS FINANCIEROS		
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	72.894	57.850
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES RELACIONADOS	8	8

17. Gestión del riesgo

Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos como se describe a continuación:

Riesgo país	El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, como nuevos impuestos y alza en los precios de materia prima. Eventuales cambios que podrían causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales. Evaluación del riesgo es Moderado.
Riesgo de mercado	Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas a su valor razonable y por ende, todos los cambios en las condiciones del mercado afectan directamente al patrimonio de la Compañía. Evaluación del riesgo es bajo.
Riesgo de tasa de interés	La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasa del 0% de interés, de manera que no se encuentren afectados a altos niveles de exposición. Evaluación del riesgo es bajo.

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL SA SOPRECO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

Riesgo de liquidez Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. Evaluación del riesgo es bajo.

<u>INDICE DE LIQUIDEZ Y SOLVENCIA:</u>		<u>2014</u>	<u>Resultados</u>	<u>2013</u>	<u>Resultados</u>
Razón corriente	Activo corriente	189.090	4,02	160.803	2,90
	Pasivo corriente	47.084		55.366	
Capital de trabajo			142.006		105.437
Prueba acida	Activo corriente - Inventario	189.090	4,02	160.803	2,90
	Pasivo corriente	47.084		55.366	

Riesgo de crédito Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. Las cuentas por cobrar están sujetas a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, historial y las referencias del deudor, así como su cumplimiento; los rubros representativos, corresponden a cuentas por cobrar relacionadas y otras. Evaluación del riesgo es bajo.

<u>INDICADORES DE ACTIVIDAD:</u>		<u>2014</u>	<u>Resultados</u>	<u>2013</u>	<u>Resultados</u>
Número de días cartera a mano	Cuentas por cobrar x 360	26.752.782	229	28.701.414	235
	Ventas netas	125.443		122.079	
Rotación de cartera	360	360	1,50	360	1,53
	N. de días cartera a mano	240		235	
Rotación de activos operacionales	Ventas netas	125.443	66%	122.079	76%
	Activos operacionales brutos	189.090		180.803	
Rotación de activos fijo	Ventas netas	125.443	8%	122.079	8%
	Activo fijo bruto	1.562.237		1.562.237	
Rotación activo total	Ventas netas	125.443	8%	122.079	8%
	Activo total bruto	1.596.047		1.567.760	
Rotación del capital de trabajo	Ventas netas	125.443	0,88	122.079	1,16
	Act. Cte. - Pasivo Cte.	142.006		105.437	

Riesgo Legal

La empresa durante el periodo de análisis no ha tenido demandas de ninguna índole que le represente un riesgo legal. Sin embargo, por no cumplir con formalidades ante Superintendencia de Compañía, se encuentra en un estatus de "Inactividad". De la evaluación efectuada se determina un riesgo bajo.

Riesgo Reputacional

De la evaluación efectuada, a empresa ha cumplido con sus obligaciones tanto con entes gubernamentales, como empleados, proveedores, clientes, y accionistas. De la evaluación efectuada se determina un riesgo bajo.

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL SA SOPRECO
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

Riesgo Operativo Evaluación del riesgo es bajo.

<u>INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO:</u>		<u>2014</u>	<u>Resultados</u>	<u>2013</u>	<u>Resultados</u>
Endeudamiento sobre activos totales	Total pasivo x 100%	62.198	4%	72.720	5%
	Total activo	1.596.047		1.567.760	
Endeudamiento o apalancamiento	Total pasivo x 100%	62.198	4%	72.720	5%
	Total patrimonio	1.533.849		1.495.040	
Concentración de endeudamiento	Pasivo corriente x 100%	47.084	76%	55.366	76%
	total pasivo	62.198		72.720	
Concentración a largo plazo	Pasivo no corriente x 100%	15.114	24%	17.354	24%
	Total pasivo	62.198		72.720	
<u>INDICADORES DE RENTABILIDAD:</u>		<u>2014</u>	<u>Resultados</u>	<u>2013</u>	<u>Resultados</u>
Rentabilidad del patrimonio	Utilidad neta	39.065	2%	-	0%
	Patrimonio	1.695.426		1.495.040	
Margen operacional de utilidad	Utilidad operacional	45.959	0,37	-	-
	Ventas netas	125.443		122.079	
Gastos de Adm. Y ventas a ventas	Gastos de Adm. Y ventas	79.484	63%	147.700	121%
	Ventas netas	125.443		122.079	
Margen bruto de utilidad	Utilidad bruta	45.959	37%	-	0%
	Ventas netas	125.443		122.079	
Margen neto de utilidad	Utilidad neta	39.065	31%	-	0%
	Ventas netas	125.443		122.079	

Riesgo de los activos

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. Evaluación del riesgo es bajo.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero del 2015 y a la fecha de elaboración del presente informe, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.