

MOORE STEPHENS

Q. Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720

T +593 (2) 2506 866

F +593 (2) 2554 656

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Edif. Las Cámaras , Of. 401 y 502

T +593 (4) 2683 789

F +593 (4) 2683 873

www.moorestephens-ec.com

Guayaquil, 28 de abril del 2015

Señores:
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

Expediente # 42496

De mis consideraciones:


Adjunto a la presente sírvanse encontrar las copias de los siguientes Informes al 31 de Diciembre del 2014 de INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

- Estados Financieros.

Agradeciendo la atención a la presente

Atentamente,


Ing. Jorge Chiluiza C.
Gerente de Auditoría

 SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑIAS
RECIBIDO
28 ABR 2015
Sr. Eduardo Villamar M.
C.A.U. - GYE

 SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑIAS Y VALORES
RECIBIDO
28 ABR 2015
16:05
Sra. Teresa Barberán S.
SECRETARIA GENERAL

DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO
INTENDENCIA DE COMPAÑIAS DE GUAYAQUIL

18 JUN 2015

RECIBIDO

Hora: 15:00, Firma: 

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

| | | |
|----------|---|---|
| US\$ | - | Dólar estadounidense |
| NIIF | - | Norma Internacional de Información Financiera |
| Compañía | - | Inmobiliaria Prefive S.A. |

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720

T +593 (2) 2506 866

F +593 (2) 2554 656

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Edif. Las Cámaras, Of. 401 y 502

T +593 (4) 2683 789

F +593 (4) 2683 873

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

www.moorestephens-ec.com

A los miembros del
Directorio y Accionistas de:

Inmobiliaria Prefive S.A.

Guayaquil, 27 de abril del 2015

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Prefive S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de Inmobiliaria Prefive S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), y del control necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

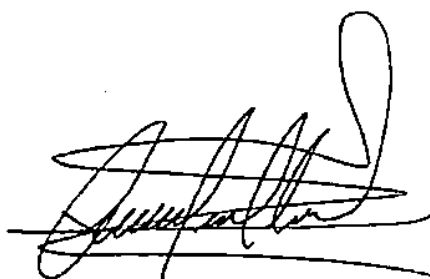
A los miembros del Directorio y Accionistas de
Inmobiliaria Prefive S.A.
Guayaquil, 27 de abril del 2015

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Prefive S.A., al 31 de diciembre de 2014, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Moore Stephens

Número de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 17-3366R


INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresados en dólares estadounidenses)**

| <u>Activo</u> | <u>Referencia a Notas</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--|-------------------------------|------------------|------------------|
| Activo corriente | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 6 | 13.694 | 14.340 |
| Cuentas por cobrar relacionadas | 9 | 3.998 | 15.296 |
| Anticipos a proveedores | | 7.926 | 1.130 |
| Impuestos por cobrar | 7 | 14.277 | 11.539 |
| Total del activo corriente | | <u>39.895</u> | <u>42.305</u> |
| | | | |
| Propiedad y Equipos, menos depreciación acumulada | 8 | 975.492 | 995.226 |
| Total del activo | | <u>1.015.387</u> | <u>1.037.531</u> |
| | | | |
| <u>Pasivo y patrimonio</u> | | | |
| Pasivo corriente | | | |
| Cuentas por pagar relacionadas | 9 | 1.003.752 | 1.021.556 |
| Impuestos por pagar | | 4.651 | 4.564 |
| Total del pasivo corriente | | <u>1.008.403</u> | <u>1.026.120</u> |
| | | | |
| Patrimonio (según estado adjunto) | | 6.984 | 11.411 |
| Total del pasivo y patrimonio | | <u>1.015.387</u> | <u>1.037.531</u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sr. Javier Méndez
Gerente General

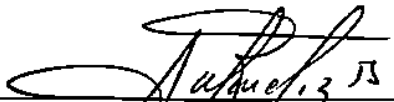

CPA. Juan Poveda
Contador


INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresados en dólares estadounidenses)

| | Referencia a <u>Notas</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|------------------------------|----------------|----------------|
| <u>Ingresos</u> | | | |
| Arriendos | | 84.000 | 84.000 |
| <u>Gastos:</u> | | | |
| De Administración | 13 | (83.781) | (81.309) |
| Utilidad antes de impuesto a la renta | | <u>219</u> | <u>2.691</u> |
| Impuesto a la renta | 10 | (4.646) | (4.561) |
| Pérdida neta y resultado integral del año | | <u>(4.427)</u> | <u>(1.870)</u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sr. Javier Méndez
Gerente General


CPA. Juan Poveda
Contador

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**
(Expresados en dólares estadounidenses)

Saldos al 1 de enero del 2013

Ajuste por el impuesto a la renta del año 2012


Pérdida neta y resultado integral del año

Saldos al 31 de diciembre del 2013

Utilidad neta y resultado integral del año

Saldos al 31 de diciembre del 2014

Las notas explicativa:




Sr. Javier Méndez
Gerente General

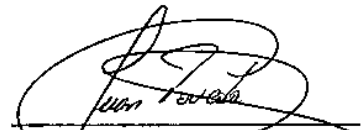
INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

**CONCILIACION ENTRE LA PÉRDIDA NETA Y LOS
FLUJOS PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION
AÑO TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresados en dólares estadounidenses)**

| | Referencia a Notas | 2014 | 2013 |
|---|-----------------------|---------------|---------------|
| Flujo de efectivo de las actividades de operación: | | | |
| Pérdida neta del año | | (4.427) | (1.870) |
| Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo | | | |
| Depreciación | 8 | <u>19.734</u> | <u>19.734</u> |
| | | 15.307 | 17.864 |
| Cambios en activos y pasivos: | | | |
| Cuentas por cobrar relacionadas | | 11.298 | (15.296) |
| Anticipos a proveedores | | (6.796) | - |
| Impuestos por cobrar | | (2.738) | (5.937) |
| Cuentas por pagar relacionadas | | (17.804) | - |
| Impuestos por pagar | | <u>87</u> | <u>3.369</u> |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de operación | | <u>(646)</u> | <u>-</u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sr. Javier Mendez
Gerente General


CPA. Juan Poveda
Contador

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

En la ciudad de Guayaquil, el 16 de enero de 1985 fue constituida Inmobiliaria Prefive S.A., según resolución emitida por la Superintendencia de Compañías, es una Sociedad Anónima e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de mayo del 2002. Se encuentra domiciliada en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, El objeto social de la Compañía es dedicarse a las actividades de administración de bienes muebles.

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, han sido emitidos con la autorización de fecha 20 de abril del 2015 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), estas políticas han sido diseñadas en función a normativa vigente al 31 de diciembre de 2014 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2014, están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma internacional aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración exige su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a la norma existente que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

2.3 Moneda funcional y de presentación y traducción de moneda extranjera -

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. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos e inversiones a valor razonable que corresponde a participación en fondos de inversión.

2.5 Activos y pasivos financieros -

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera que se presentan como activos no corrientes.

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a compañías relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar a partes relacionada: Corresponden a saldos por cobrar a compañía relacionada. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes. De lo contrario se presentan como activos no corrientes y se presentan a su valor nominal menos los cobros realizados.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por la compra de bienes y servicios, se

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues se liquidan hasta en 30 días.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Propiedades y equipos -

Las propiedades son registradas al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades al término de su vida útil no es irrelevante. Las

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades son de 20 años.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2013, todos los proyectos de la Compañía se han liquidado en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

2.7 Deterioro de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación (Propiedades y equipos) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse a su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede 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. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, por cuanto la Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido -

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. La Compañía de acuerdo a un análisis ha estimado que no es necesario constituir una provisión por este concepto

2.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por los servicios en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de sus productos al comprador y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

2.10 Gastos

Los gastos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) descritos en la Sección 3 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

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

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 activos o pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

Riesgo de precio y concentración:

Debido a que poca transaccionabilidad que mantiene la Compañía, no se encuentra expuesta al riesgo de precios y concentración.

(b) **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras. La Compañía limita su exposición al riesgo de crédito manteniendo saldos en instituciones financieras que tengan una calificación de riesgo de al menos AA+. El efectivo en bancos se mantiene en el 2014 únicamente en el Banco Bolivariano C.A., la cual tiene una calificación de riesgo de AAA-, calificación emitida por la Agencia Calificadora Bank Watch Ratings.

(c) **Riesgo de liquidez**

La Compañía ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez, adicionalmente que se encuentra respaldado por los flujos que pudiese aportar el Constituyente, por lo cual no mantiene riesgo de liquidez en ningún momento.

3.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma 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.

Se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico a la Compañía.

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los productos más rentables.

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2014 fue el siguiente:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--|-----------------|-----------------|
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas | 1.003.752 | 1.021.556 |
| Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo | <u>(13.694)</u> | <u>(14.340)</u> |
| Deuda neta | 990.058 | 1.007.216 |
| Total patrimonio neto | 6.984 | 11.411 |
| Capital total | 997.042 | 1.018.627 |
| Ratio de apalancamiento | 99% | 99% |

Considerando que el endeudamiento es con compañías relacionadas, la Administración de la Compañía considera que no existe un riesgo por este concepto.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (a) Deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad.
- (b) Vida útil de las Propiedades: Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año. Ver Nota 2.6.
- (c) Deterioro de activos no financieros: El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.7.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros -

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

| | 2014 Corriente | 2013 Corriente |
|---|-------------------|-------------------|
| Activos financieros medidos al costo: | | |
| Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 6) | 13.694 | 14.340 |
| Activos financieros medidos al costo amortizado | | |
| Cuentas por cobrar relacionadas (Nota 9) | 3.998 | 15.296 |
| Total activos financieros | <u>17.692</u> | <u>29.636</u> |
| Pasivos financieros medidos al costo amortizado: | | |
| Cuentas por pagar relacionadas (Nota 9) | 1.003.752 | 1.021.556 |
| Total pasivos financieros | <u>1.003.752</u> | <u>1.021.556</u> |

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse alguna de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

El valor en libros de cuentas por cobrar y pagar a compañías y partes relacionadas se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|------------------------|---------------|---------------|
| Banco Bolivariano C.A. | <u>13.694</u> | <u>14.340</u> |

7. IMPUESTO POR COBRAR

Composición:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Retenciones en la fuente | 6.720 | 6.720 |
| Anticipo de Impuesto a la Renta | - | 3.859 |
| Crédito tributario de años anteriores | 6.018 | - |
| Impuesto al Valor Agregado | 1.539 | 960 |
| | <u>14.277</u> | <u>11.539</u> |

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Composición:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

| <u>Descripción</u> | <u>Terreno</u> | <u>Edificio</u> | <u>Total</u> |
|---|----------------|-----------------|------------------|
| Al 1 de enero del 2013 | | | |
| Costo | 620.286 | 394.674 | 1.014.960 |
| Depreciación acumulada | - | - | - |
| Valor en libros | <u>620.286</u> | <u>394.674</u> | <u>1.014.960</u> |
| Movimiento 2013 | | | |
| Depreciación | - | (19.734) | (19.734) |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2013 | <u>620.286</u> | <u>374.940</u> | <u>995.226</u> |
| Al 31 de diciembre del 2013 | | | |
| Costo | 620.286 | 394.674 | 1.014.960 |
| Depreciación acumulada | - | (19.734) | (19.734) |
| Valor en libros | <u>620.286</u> | <u>374.940</u> | <u>995.226</u> |
| Movimiento 2014 | | | |
| Depreciación | - | (19.734) | (19.734) |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2014 | <u>620.286</u> | <u>355.206</u> | <u>975.492</u> |
| Al 31 de diciembre del 2014 | | | |
| Costo | 620.286 | 394.674 | 1.014.960 |
| Depreciación acumulada | - | (39.468) | (39.468) |
| Valor en libros | <u>620.286</u> | <u>355.206</u> | <u>975.492</u> |

9. SALDOS EN COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año 2014 y 2013 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

Saldos al 31 de diciembre:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Cuentas por cobrar corriente</u> | | |
| Admifin S.A. | <u>3.998</u> | <u>15.296</u> |
| | | |
| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
| <u>Cuentas por pagar</u> | | |
| Jaime Simon | 109.483 | 122.010 |
| Admifin S.A. | - | 5.277 |
| Spectra Business Corp | 894.269 | 894.269 |
| | <u>1.003.752</u> | <u>1.021.556</u> |

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Transacciones mantenidas durante el año:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| <u>Jaime Simon</u> | | |
| Arrendamiento de inmueble (2) | <u>84.000</u> | <u>84.000</u> |
| <u>Admifin S.A.</u> | | |
| Servicios administrativos | <u>77.280</u> | <u>61.984</u> |

- (1) El pago de este servicio es asumido por Admifin S.A., razón por la cual existe una cuenta por cobrar con dicha Compañía.

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas y accionistas no devengan intereses y tienen plazo de cobro y/o pago menor a un año. Las transacciones con estas compañías relacionadas no son equiparables a las realizadas con terceros.

10. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación Fiscal

Los años 2011 al 2014 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las Autoridades Tributarias.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2014 y 2013 se determinó como sigue:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--|--------------|--------------|
| Base imponible total | 219 | 2.691 |
| Tasa de impuesto a la renta | 22% | 22% |
| Impuesto a la renta corriente causado | <u>48</u> | <u>592</u> |
| Anticipo mínimo de impuesto a la renta | <u>4.646</u> | <u>4.561</u> |

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|----------------|----------------|
| Impuesto a la renta | 4.646 | 4.561 |
| (Menos) | | |
| Retenciones en la fuente ejercicio fiscal | (6.720) | (6.720) |
| Anticipo de impuesto a la renta pagado | - | (3.859) |
| Crédito tributario de años anteriores | (6.018) | - |
| Saldo a favor | <u>(8.092)</u> | <u>(6.018)</u> |

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

La normativa vigente establece el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", el cual en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado, se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Durante el año 2014 y 2013, la Compañía determinó que el anticipo mínimo de impuesto a la Renta ascendía a US\$4,646 (2013: US\$4,561), monto que no supera el impuesto a la renta causado, por lo cual se incluye en el estado de resultados como impuesto a la renta el monto de US\$4,646 (2013: US\$4,561).

(c) Impuesto a la renta diferido

Dada la naturaleza de las operaciones del Compañía, no se han determinado diferencias temporales que impliquen cálculo de impuesto a la renta diferido.

(d) Otros asuntos -

Ley Orgánica de Incentivos y Prevención del Fraude Fiscal: Mediante decreto No 539, publicado en el Registro Oficial No. 407 el 29 de diciembre del 2014, se expide el "Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal", mediante el cual, se establecen entre otras las siguientes reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

- Ampliación del concepto de residencia fiscal para personas naturales.
- Imposición sobre dividendos y anticipo de dividendo.
- Condiciones bajo las cuales serán deducibles las remuneraciones y beneficios sociales.
- Condiciones para la deducibilidad de deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables.

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Se establecen los plazos de amortización y los casos y condiciones para su deducibilidad.
- Porcentaje máximo para la deducción de los costos y gastos incurridos en promoción y publicidad de bienes y servicios, y casos en los cuales no será aplicable este límite.
- Límites y condiciones para la deducibilidad del pago de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, así como la deducibilidad de los gastos de establecimiento o puesta en marcha de operaciones.
- Casos y condiciones para el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos.
- Modificación de las reglas establecidas para la deducción de los pagos al exterior.
- Modificación de la forma en la que se aplicará la tarifa de impuesto a la renta de sociedades cuando la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%.
- Tarifa y forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de derechos representativos de capital u otros derechos.
- Se modifica el artículo relativo a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagos al exterior.
- Se dispone la aplicación de la retención en la fuente de IVA sobre los pagos y adquisiciones efectuadas por contribuyentes especiales a otros contribuyentes especiales.

La Compañía se encuentra analizando los efectos de los cambios anotados en la legislación tributaria para determinar las implicancias e impactos en sus estados financieros.

11. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 comprende 20.000, acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de US \$0.04 completamente desembolsado, emitido y en circulación.

12. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto a los accionistas en el caso de liquidación del Fideicomiso.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

13. GASTOS DE ADMINISTRACION

Composición:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Servicios Públicos | 60.978 | 57.311 |
| Depreciación | 19.734 | 19.734 |
| Impuestos, contribuciones y otros | 1.140 | 2.504 |
| Otros servicios | 1.929 | 1.760 |
| Total | <u>83.781</u> | <u>81.309</u> |

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros 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 han revelado en los mismos y que ameriten mayor exposición.

Superintendencia de Compañías
Guayaquil

Visítenos en: www.supercias.gob.ec

Fecha:

28/APR/2015 13:47:34

Usu: evillamar



Acordar informe

Remitente: No. Trámite: 15197-0
JORGE CHULUIZA

Expediente: 42496

RUC: 0990750211001

Razón social:

INMOBILIARIA PREFIVE SA

SubTipo tramite:

COMUNICACIONES Y OFICIOS

Asunto:

REMITE INFORME DE AUDITOR
INDEPENDIENTE

| | |
|--|-----|
| Revise el estado de su tramite por INTERNET Digitando No. de trámite, año y verificador = | 198 |
|--|-----|