

Guayaquil, 05 de mayo del 2015

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
Ciudad

Estimados señores:

Tengo el agrado de adjuntar 1 (un) ejemplar original del **"Informe de auditoría sobre los estados financieros"** de **ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA** - Expediente No. 67645 por el año terminado el 31 de diciembre del 2014.

Sin otro particular, reciban un cordial saludo.

Atentamente,



CPA. Carlos Varela Patiño
Socio de Auditoría

 SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS Y VALORES
RECIBIDO
06 MAY 2015

Srta. Teresa Barberán S.
SECRETARIA GENERAL

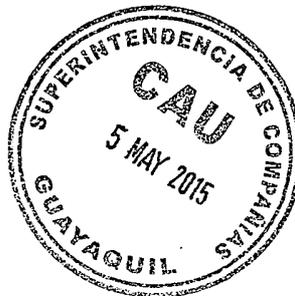
Adj.: Lo indicado

DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO
INTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL

3 JUL 2015

RECIBIDO

Hora: 16:00 Firma: Ashley



**ADMINISTRADORA INTEGRAL DE
PROPIEDADES S.A. ADINPROSA**

ESTADOS FINANCIEROS

**AÑOS TERMINADOS EN DICIEMBRE 31, 2014 Y
2013**

INDICE

Estados de Situación Financiera Clasificados
Estados de Resultados Integrales por Función
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
Estados de Flujos de Efectivo Método Directo
Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA
Guayaquil, Ecuador

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Administradora Integral de Propiedades S.A. Adinprosa, que comprenden el estado de situación financiera clasificada al 31 de diciembre del 2014 y 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales por función, estados de cambios en patrimonio neto y estados de flujos de efectivo, por los años terminados a esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera; así como, el resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y de control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a error o fraude.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basado en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumpla con requisitos éticos, así como que planee y desempeñe la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por Administradora Integral de Propiedades S.A. Adinprosa, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Administradora Integral de Propiedades S.A. Adinprosa

Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar 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 nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera clasificada de Administradora Integral de Propiedades S.A. Adinprosa al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los resultados integrales de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados a esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

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

Auditors Externos Varela & Patiño Cía. Ltda.

AUDITORES EXTERNOS VARELA & PATIÑO CIA. LTDA.

No. de Registro en

La Superintendencia

De Compañías SC-RNAE-905



Carlos Manuel Varela Patiño

Socio

Febrero 09 del 2015

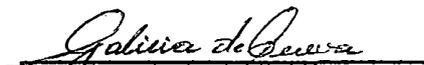
Guayaquil - Ecuador

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A.
ADINPROSA

Estados de Situación Financiera Clasificada

(Expresados en dólares)

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Activos	<u>Nota</u>		
Activos corrientes:			
Efectivo	4	20.385	22.140
Clientes y otras cuentas por cobrar	5	3.136	297
Pagos Anticipados		1.179	398
Activos por impuestos corrientes	6	4.764	1.972
Total activos corrientes		29.464	24.807
Activos no corrientes:			
Propiedad, mobiliario y equipos, neto	7	1.327.618	1.196.676
Total de activos		1.357.082	1.221.483
Pasivos y patrimonio de los accionistas			
Pasivos corrientes:			
Proveedores y otras cuentas por pagar	8	325.140	220.514
Pasivos acumulados	9	1.262	972
Pasivos por impuestos corrientes	10	340	34
Total pasivos corrientes		326.742	221.520
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por Pagar Accionistas	11	65.000	-
Beneficios a empleados no corrientes		78	51
Total pasivos		391.820	221.571
Patrimonio de los accionistas:			
Capital social	14	800	800
Reservas	15	10.546	10.546
Resultados acumulados	16	953.916	988.566
Total patrimonio de los accionistas		965.262	999.912
		1.357.082	1.221.483


Sra. Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal


CPA. Martha Pizarro Lucas
Contador General

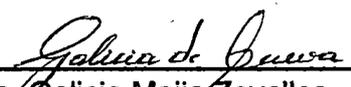
Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A.
ADINPROSA

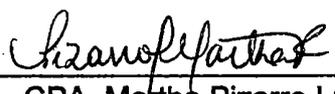
Estados de Resultado Integral por Función

(Expresados en dólares)

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Ingresos de actividades ordinarias	35.588	3.750
Utilidad Bruta	35.588	3.750
Gastos de operación:		
Gastos de administración y ventas	(62.994)	(46.633)
Total	(62.994)	(46.633)
Utilidad operacional	(27.406)	(42.883)
Otros ingresos (gastos):		
Gastos financieros	(227)	(4.298)
Otros egresos	(173)	(388)
Otros ingresos	140	109
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	(27.666)	(47.460)
Participación a trabajadores	-	-
Utilidad antes de impuesto a la renta	(27.666)	(47.460)
Impuesto a la renta	(6.985)	(7.355)
Resultado integral del año	(34.651)	(54.815)



Sra. Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal



CPA. Martha Pizarro Lucas
Contador General

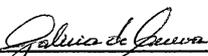
Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

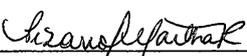
ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A.
ADINPROSA

Estados de Cambios en el Patrimonio neto

(Expresados en dólares)

	Reservas			Total reservas	Resultados acumulados	Total resultados acumulados	Total
	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital				
Saldo al 1 de enero del 2013	800	461	10.085	10.546	1.043.382	1.043.382	1.054.728
Resultado integral del año	-	-	-	-	(54.815)	(54.815)	(54.815)
Saldos al 31 de diciembre del 2013	800	461	10.085	10.546	988.567	988.567	999.913
Resultado integral del año	-	-	-	-	(34.651)	(34.651)	(34.651)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	800	461	10.085	10.546	953.916	953.916	965.262


Sra. Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal


CPA. Martha Pizarro Lucas
Contador

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

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A.
ADINPROSA

Estados de Flujos de Efectivo

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2014	2013
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	32.749	29.710
Efectivo pagado a proveedores y empleados	50.061	7.293
Otros ingresos, netos	(33)	(279)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación:	82.777	36.724
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Compra de vehículos, mobiliario y equipos	(149.532)	(16.778)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(149.532)	(16.778)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Financiamiento por prestamos de accionistas	65.000	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	65.000	-
(Disminución) aumento neto de efectivo	(1.755)	19.946
Efectivo al inicio del año	22.140	2.194
Efectivo al final del año	20.385	22.140

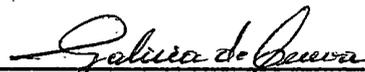
Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

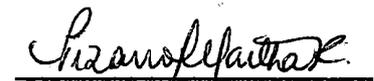
**ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A.
ADINPROSA**

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

(Expresadas en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2014	2013
Resultado integral del año	(34.651)	(54.815)
Ajustes para conciliar el resultado integral con el efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación:		
Depreciación vehículo, mobiliario y equipos	18.590	15.763
Provisión impuesto a la renta	6.985	7.355
Provisión jubilación patronal y desahucio	27	51
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Disminución) Aumento en cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	(2.839)	25.960
(Aumento) disminución en inventarios	(781)	(241)
(Aumento) disminución en activos por impuestos corrientes	(2.792)	3.010
Disminución en proveedores y otras cuentas por pagar, pasivos acumulados e impuestos corrientes	98.238	39.641
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	82.777	36.724


Sra. Galicia Mejia Zevallos
Representante Legal


CPA. Martha Pizarro Lucas
Contador General

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

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

1. INFORMACION GENERAL

La Compañía fue constituida según escritura pública del 12 de agosto de 1992 e inscrita en registro mercantil el 01 de diciembre del año bajo el nombre de CUEVA SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA "CUEVAMIN" en la ciudad de Guayaquil, Ecuador. El 09 de diciembre del 2009 cambió su denominación social a Administradora Integral de Propiedades S.A. Adinprosa e inscrita en el Registro Mercantil el 10 de marzo 2010. Normada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 50 años a partir de la fecha de inscripción en el registro mercantil.

La dirección domiciliaria en donde la compañía desarrolla sus actividades es en la ciudad de Guayaquil, en la Urbanización Santa Leonor, manzana 2 Solar 7-A.

Su principal actividad es la administración de bienes inmuebles.

Los accionistas que constituyen la compañía son: el Sra. Galicia Mejía Zevallos, de nacionalidad ecuatoriana propietario del 99% de acciones. y la Sra. Juana Belinda Arnao Ramírez de nacionalidad ecuatoriana propietaria del 1% de las acciones.

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía cuenta con 1 trabajador, en relación de dependencia.

La información contenida en estos estados financieros y en sus notas es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central de Ecuador en los tres últimos años es la siguiente:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación anual</u>
2014	3,67%
2013	2,70%
2012	4,16%

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

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, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 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, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros.

2.2. Moneda funcional y de presentación.

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

2.3. Efectivo

El efectivo en caja y bancos es un activo financiero porque representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

Los sobregiros bancarios, en caso de que existiesen, serán presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera y en la preparación del estado de flujo de efectivo se incluyen como componente del efectivo.

2.4. Otras cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por los documentos y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Las otras cuentas por cobrar no incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización.

2.5. Propiedad, mobiliario y equipos

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de Propiedad, mobiliario y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de Propiedad, mobiliario y equipos comprenden su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, los Propiedad, mobiliario y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles

Los terrenos no se deprecian. El costo de los Propiedad, mobiliario y equipos se deprecian durante las vidas útiles estimadas de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Propiedades y equipos	20 y 10
Vehículos	5
Edificio	20

2.5.4 Retiro o venta de propiedad, mobiliario y equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, mobiliario y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.6. Deterioro del valor de los activos

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

2.7. Impuestos

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

2.7.1 Impuesto corriente – Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles en el mismo año. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.7.2 Activos por impuestos corrientes – Representa retenciones en la fuente del impuesto a la renta y crédito tributario generado por el impuesto al valor agregado – IVA pagado en las adquisiciones de bienes y servicios, los cuales serán compensados con las cuentas por pagar que se generen por dichos conceptos ó mediante resolución de reclamos presentados por la Compañía ante la autoridad tributaria.

2.8. Proveedores y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.9. Pasivos acumulados

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

(b) Beneficios de largo plazo

Los planes de beneficios a empleados post empleo como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente, 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, definidas por el perito actuario y aprobadas por la Administración de la Compañía. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en el Estado de Resultados en el período en que ocurren.

Al final de cada período, la Compañía revela las suposiciones actuariales utilizadas por su perito actuario, adicionando al 31 de diciembre de 2013 al análisis de sensibilidad relacionado con la forma en que la obligación por beneficios definidos habría sido afectada por los cambios en la suposición actuarial relevante que era razonablemente posible en esa fecha.

El costo del servicio presente o pasados, costo financiero, ganancias y pérdidas actuariales en el momento de la liquidación del pasivo son reconocidas en el Estado de Resultados Integral como un gasto del período que se generan, así mismo, se encuentran reveladas y presentadas en forma separada en su respectiva notas a los estados financieros.

Los importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías.

2.10. Capital social.

Sus accionistas son: Sra. Galicia Mejía Zevallos con 99% de las acciones, Arnao Ramírez Juana Belinda con el 1% de acciones.

2.11. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando el resultado de una transacción que involucra los productos que vende la Compañía se puede estimar con fiabilidad; ingresos ordinarios asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de realización de la transacción, al final del período de presentación de los estados financieros.

El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplen todas las condiciones siguientes requisitos:

- El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad;

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

- Es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan a la empresa;
- El grado de realización de la transacción, al final del periodo de referencia puede ser medido con fiabilidad, y
- Los costos incurridos por la transacción y los costos para completarla, puedan ser valorados con fiabilidad.

2.12. Gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.13. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presenta la estimación y juicio contable crítico que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

4. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Banco del Pichincha C.A	20,385	22,140
	<u>20,385</u>	<u>22,140</u>

Al 31 de diciembre del 2014, representa valores disponibles en el Banco Pichincha C.A.

5. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Cientes (1)	3,136	297
	<u>3,136</u>	<u>297</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014, las cuentas por cobrar clientes no generan intereses y vencen en 30 días

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Retención de IVA	1,260	-
Retención en la fuente (1)	1,532	-
Anticipo de impuesto a la renta años anteriores	1,972	1,972
	<u>4,764</u>	<u>1,972</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014, corresponden a retenciones en la fuente de impuesto a la renta generados en el ejercicio actual.

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

7. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<u>Propiedad, mobiliario y equipos:</u>		
Terreno	474,763	470,542
Edificio	1,082,539	1,003,401
Construcciones en Proceso	66,173	-
Equipos eléctricos y oficina	1,698	1,698
Vehículos	14,990	14,990
	<u>1,640,163</u>	<u>1,490,631</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>		
Edificio	(308,788)	(293,535)
Equipos eléctricos y oficina	(509)	(170)
Vehículos	(3,248)	(250)
	<u>(312,545)</u>	<u>(293,955)</u>
	<u>1,327,618</u>	<u>1,196,676</u>

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

El movimiento del costo y depreciación acumulada de vehículos, mobiliario y equipos fueron como sigue:

- Al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

Concepto	Terrenos	Edificios	Construcciones en Proceso	Equipos Eléctricos y Oficina	Vehículos	Total
Saldo al 1 enero del 2013	470,542	1,003,401	-	-	-	1,473,943
Adiciones	-	-	-	1,698	14,990	16,688
Saldo al 31 diciembre del 2013	470,542	1,003,401	-	1,698	14,990	1,490,631
Adiciones	4,221	79,138	66,173	-	-	149,532
Saldo final al 31 diciembre del 2014	474,763	1,082,539	66,173	1,698	14,990	1640,163

Concepto	Terrenos	Edificios	Construcciones en Proceso	Equipos Eléctricos y Oficina	Vehículos	Total
Saldo al 1 enero del 2013	-	(278,282)	-	-	-	(278,282)
Adiciones	-	(15,253)	-	(170)	(250)	(15,673)
Saldo al 31 diciembre del 2013	-	(293,535)	-	(170)	(250)	(293,955)
Adiciones	-	(15,253)	-	(339)	(2,998)	(18,590)
Saldo final al 31 diciembre del 2014	-	(308,788)	-	(509)	(3,248)	(312,545)

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

8. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Proveedores		1,555	2,112
Compañías Relacionadas	(1) (Nota 16)	280,084	100,000
Accionistas	(Nota 16)	-	80,000
Obligaciones patronales		-	107
Terceros	(2)	37,795	37,795
Otros		5,706	500
		<u>325,140</u>	<u>220,514</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014, corresponde a una cuenta por pagar a la compañía Distribuidora Farmacéutica Ecuatoriana Difare S.A., los cuales no generan intereses y no presentan fechas de vencimiento.

(2) Un detalle de las principales cuentas por pagar terceros es como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Cruz Mejía	31,734	31,734
Deysi Govea	4,019	4,019
Luis Sandoval	2,042	2,042
	<u>37,795</u>	<u>37,795</u>

Al 31 de diciembre 2014 y 2013, las cuentas por pagar terceros, corresponden a préstamos realizados por la empresa, los cuales no generan intereses y no presentan fechas de vencimiento.

9. PASIVOS ACUMULADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Décimo cuarto sueldo	283	243
Décimo tercer sueldo	42	42
Vacaciones	937	687
	<u>1,262</u>	<u>972</u>

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

10. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Impuesto al valor agregado	(1)	336	32
Retenciones en la fuente		4	2
		<u>340</u>	<u>34</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 incluye impuestos por pagar a la Administración Tributaria por concepto de impuesto al valor agregado como agente de percepción.

11. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Galicia Mejía		65,000	-
	(ver Nota 16)	<u>65,000</u>	<u>-</u>

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

12. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta causado, se calcula en un 22% para el año 2014 y 2013 sobre las utilidades sujetas a distribución.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(U.S. dólares)	
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	(27,666)	(47,460)
Menos: 15% de participación a trabajadores	-	-
Utilidad después de participación a trabajadores	(27,666)	(47,460)
Gastos no deducibles	-	-
Utilidad gravable	(27,666)	(47,460)
Impuesto a la renta causado y cargado a resultados	-	-
Impuesto mínimo (1)	6,985	7,355

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la pérdida del ejercicio asciende a US\$ 27,666 y US\$47,460, respectivamente; motivo por el cual el valor del anticipo mínimo; se convierte en impuesto a la renta causado.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

Concepto	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldo al comienzo del año	-	-
Provisión	(6,985)	7,355
Compensación	6,985	(7,355)
Saldo al final del año	-	-

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de constitución.

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado - Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.
- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

13. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

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

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

Anexo de Precios de Transferencia:

Deben presentar ante el SRI el anexo de precios de transferencia (APT) los contribuyentes que han efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del período fiscal por un valor acumulado superior a US\$3,000,000.

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

Informe Integral de Precios de Transferencia:

Deben presentar ante el SRI el Informe de Precios de Transferencia (IPT) los contribuyentes que han efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del período fiscal por un valor acumulado superior a US\$6,000,000.

14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital autorizado consiste en 20.000 de acciones de un valor nominal de US\$0.04 cada una.

15. RESERVAS

Las reservas presentadas en el estado de cambios en el patrimonio corresponde a:

Reserva Legal.- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. El saldo de esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva de capital.- Corresponde a los saldos deudores y/o acreedores transferidos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización.

El saldo acreedor de la cuenta reserva de capital podrá ser capitalizado, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, y de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta reserva por valuación o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

16. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo de las ganancias de ejercicios anteriores generados bajo la normativa anterior, están a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

17. TRANSACCIONES Y SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Los principales saldos con las compañías relacionadas, se desglosan como sigue

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<u>Proveedores y otras cuentas por pagar (Nota 8)</u>		
Compañías relacionadas:		
Distribuidora Farmacéutica Ecuatoriana Difare S.A.	280,084	100,000
Carlos Cueva González	-	80,000
<u>Cuentas por pagar accionistas (Nota 11)</u>		
Préstamos accionistas :		
Galicia Mejía Z.	65,000	-
	<u>345,084</u>	<u>180,000</u>

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (Febrero 9 del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Superintendencia de Compañías Guayaquil

Visitenos en: www.supercias.gob.ec

Fecha:

05/MAY/2015 16:07:59

Usu: alejandrog



Remitente: No. Trámite: -
CARLOS VARELA PATIÑO

Expediente:

RUC:

Razón social:

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE
PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

SubTipo tramite:

COMUNICACIONES

Asunto:

REMITE INFORME DE AUDITORIA 2014

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

S. Varela Patiño