



**ESTADOS FINANCIEROS  
Y REPORTE DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE, 2014**

 **Horwath, Sotero Peralta & Asociados**

Miembros de Crowe Horwath International

**CONSORCIO MÁLAGA, S. A.  
ESTADOS FINANCIEROS Y REPORTE  
DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE  
DICIEMBRE, 2014 y 2013**

**ÍNDICE A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

	<i><b>Página</b></i>
<b>Reporte de los auditores independientes .....</b>	<b>1</b>
<b>Estados financieros</b>	
Estados de la posición financiera .....	2
Estados de resultados integrales .....	3
Estados de cambios en el patrimonio .....	4
Estados de flujos de efectivo .....	5
<b>Índice de las notas a los estados financieros:</b>	
Notas a los estados financieros .....	6-16

## REPORTE DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores  
Consejo de Administración  
Consortio Málaga, S. A.  
Santo Domingo, D. N.

HEMOS AUDITADO los estados financieros de Consortio Málaga, S. A. (la "Sociedades") los cuales comprenden el estado de la posición financiera al 31 de diciembre, 2014, estado de resultados integrales, estado de flujos de efectivo y estado de cambios en el patrimonio, para el año terminado en esa fecha, un sumario de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

### Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros

La gerencia de Consortio Málaga, S. A. es responsable de la preparación y la presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye diseño, implementación y mantenimiento del control interno relevante a la preparación y la presentación razonable de los estados financieros libres de declaraciones erróneas, fuere por fraude o por error.

### Responsabilidades de los Auditores

Nuestra responsabilidad consiste en la expresión de una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestro trabajo fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, adoptadas por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD). Tales normas requieren nuestro cumplimiento con los aspectos éticos, así como la planificación y realización de nuestro trabajo de auditoría, con el propósito de lograr una seguridad razonable de que los estados financieros estén exentos de exposiciones erróneas de carácter significativo.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencias de auditoría, que respalden las cifras y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de las declaraciones erróneas en los estados financieros, fueren por fraude o por error, en la evaluación de los riesgos. En la formulación de la evaluación de estos riesgos, los auditores consideran los controles internos relevantes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría apropiados en la circunstancia, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia de los controles internos de la Compañía. Una auditoría incluye además, la evaluación y aplicación apropiada de las políticas de contabilidad utilizadas, las estimaciones de importancia formuladas por la gerencia, así como también la 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 ofrecer una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

### Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Consortio Málaga, S. A., al 31 de diciembre, 2014, su desempeño financiero, y flujos de efectivo para el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

*Horwath Sotero Peralta & Asociados*

5 de abril, 2015

---

**CONSORCIO MÁLAGA, S. A.**

---

**ESTADOS DE LA POSICIÓN FINANCIERA**  
(Expresados en RD\$)**AL 31 de DICIEMBRE**  
**2014**                      **2013****ACTIVOS****Activos corrientes:**

Efectivo en caja y bancos (Nota 3)	2,182,270	410,032
Cuentas por cobrar (Nota 4)	47,643,394	16,045,471
Gastos pagados por anticipados y otros activos (Nota 5)	1,504,365	1,721,331
<b>Total activos corrientes</b>	<b>51,330,029</b>	<b>18,176,834</b>

**Activos no corrientes:**

Inversiones (Nota 6)	965,981	965,981
Propiedad, mobiliario y equipos netos (Notas 7 Y 12)	422,635,044	224,715,442
Construcciones en proceso (Nota 8)	-	122,781,101
Otros activos (Nota 9)	1,118,694	1,144,142
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>424,719,719</b>	<b>349,606,666</b>
<b>Total activos</b>	<b>476,049,748</b>	<b>367,783,500</b>

**PASIVOS Y PATRIMONIO****Pasivos corrientes:**

Porción corriente de obligaciones a largo plazo (Notas 7 y 12)	-	33,927,168
Cuentas por pagar proveedores	7,627,502	5,809,757
Otras cuentas por pagar (Nota 10)	50,062,038	18,716,689
Retenciones y acumulaciones (Nota 11)	3,100,132	1,604,087
Depósitos de alquiler	15,078,846	8,011,139
Impuesto sobre la renta por pagar (Nota 13)	3,282,547	2,839,236
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>79,151,065</b>	<b>70,908,076</b>

**Pasivos no corrientes**

Obligaciones por pagar a largo plazo (Notas 7 Y 12)	235,122,926	148,034,983
<b>Total pasivos</b>	<b>314,273,991</b>	<b>218,943,059</b>

**Patrimonio:**

Acciones con valor nominal de R\$100.00. c/u. Autorizadas 165,000,000 en el 2014 y 2013, emitidas y en circulación 1,642,763	164,276,300	164,276,300
Reserva legal (Nota 16)	121,879	-
Resultados del periodo	12,813,437	2,437,583
Resultados acumulados	(15,435,859)	(17,873,442)
<b>Total patrimonio</b>	<b>161,775,757</b>	<b>148,840,441</b>
<b>Total pasivos y patrimonio de los accionistas</b>	<b>476,049,748</b>	<b>367,783,500</b>

Las notas adjuntas de la No. 1 a la No.17, forman parte integral de estos estados financieros

---

**CONSORCIO MALAGA, S. A**

---

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**(Expresados en RD\$)**

	<b>AÑOS TERMINADOS</b>	
	<b>EL 31 DE DICIEMBRE,</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Ingresos operacionales:</b>		
Alquileres	69,580,546	47,936,562
Mantenimientos	6,888,378	3,641,250
Otros	4,560	90,761
<b>Total ingresos</b>	<b>76,473,484</b>	<b>51,668,573</b>
<b>Gastos operacionales:</b>		
Generales y administrativos (Nota 14)	38,419,202	25,188,605
Depreciación	10,917,876	10,354,465
Gastos financieros	8,042,351	6,440,581
<b>Total gastos operacionales</b>	<b>57,379,429</b>	<b>41,983,651</b>
<b>Resultados operacionales</b>	<b>19,094,055</b>	<b>9,684,922</b>
Otros gastos (Nota 15)	(1,398,242)	(3,581,047)
Resultados antes de impuesto sobre la renta	17,695,813	6,103,875
Impuesto sobre la renta (Nota 13)	(4,760,497)	(3,666,292)
<b>Resultados integrales netos</b>	<b>12,935,316</b>	<b>2,437,583</b>

Las notas adjuntas de la No. 1 a la No.17, forman parte integral de estos estados financieros

---

**CONSORCIO MALAGA, S. A**

---

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 y 2013  
(Expresados en RD\$)**

---

Detalle	Capital pagado	Aportes para futuras ventas de acciones	Reserva legal	Resultados del periodo	Resultados acumulados	Total patrimonio
<b>Saldo al 1ro. de enero de 2013</b>	<b>80,000,000</b>	<b>103,949,486</b>	-	<b>(9,095,882)</b>	<b>(8,793,676)</b>	<b>166,059,928</b>
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	9,095,882	(9,095,882)	-
Resultados del año 2013	-	-	-	2,437,583	-	2,437,583
Aportes	84,276,300	(103,949,486)	-	-	-	(19,673,186)
Ajustes de años anteriores	-	-	-	-	16,116	16,116
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>164,276,300</b>	-	-	<b>2,437,583</b>	<b>(17,873,442)</b>	<b>148,840,441</b>
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	(2,437,583)	2,437,583	-
Resultados del año 2014	-	-	-	12,935,316	-	12,935,316
Transferencia a la reserva legal (Nota 16)	-	-	121,879	(121,879)	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>164,276,300</b>	-	<b>121,879</b>	<b>12,813,437</b>	<b>(15,435,859)</b>	<b>161,775,757</b>

Las notas adjuntas de la No. 1 a la No.17, forman parte integral de estos estados financieros

---

**CONSORCIO MALAGA, S. A**

---

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
(Expresados en RD\$)

	<b>AÑOS TERMINADOS</b>	
	<b>EL 31 DE DICIEMBRE DE</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación:</b>		
Beneficios netos	12,935,316	2,437,583
<b>Conciliación entre los resultados netos y el efectivo neto provisto por actividades de operación:</b>		
Depreciación y amortización	10,917,876	10,354,466
Bonificación	256,179	357,554
Impuesto sobre la renta	3,282,547	2,839,236
Ajustes de años anteriores	-	16,116
<b>Sub-total</b>	<b>27,391,918</b>	<b>16,004,955</b>
<b>Cambios en activos y pasivos netos:</b>		
<b>(Aumento) disminución en:</b>		
Cuentas por cobrar	(31,597,923)	(898,698)
Gastos pagados por anticipado y otros activos	242,414	541,105
<b>(Disminución) aumento en:</b>		
Cuentas por pagar	1,817,745	(69,850)
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	5,468,337	(4,425,808)
<b>Total cambios netos en activos y pasivos</b>	<b>(24,069,427)</b>	<b>(4,853,251)</b>
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>3,322,491</b>	<b>11,151,704</b>
<b>Flujos de efectivo en actividades de inversión:</b>		
(Incorporación) venta de activos fijos	(86,056,377)	31,557,608
Construcciones en proceso	-	(28,215,696)
<b>Efectivos neto pagado por actividades de inversión</b>	<b>(86,056,377)</b>	<b>3,341,912</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamientos:</b>		
Préstamos recibidos (pagados) netos	87,087,943	(4,176,594)
Compañías relacionadas	(2,581,819)	(13,020,902)
<b>Efectivo neto pagado por actividades de financiamientos</b>	<b>84,506,124</b>	<b>(17,197,496)</b>
Disminución neta del efectivo	1,772,238	(2,703,880)
Efectivo al inicio del año	410,032	3,113,912
<b>Balance del efectivo al final del año (Nota3)</b>	<b>2,182,270</b>	<b>410,032</b>

Las notas adjuntas de la No. 1 a la No.17, forman parte integral de estos estados financieros

# CONSORCIO MÁLAGA, S. A.

## ÍNDICE DE LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	Página
1 Descripción de la entidad .....	6
2 Sumario de las principales políticas de contabilidad .....	6-7
3 Efectivo en caja y bancos .....	7
4 Cuentas por cobrar .....	7
5 Gastos pagados por anticipado .....	8
6 Inversiones .....	8
7 Propiedad, mobiliario y equipos .....	8-10
8 Construcciones en proceso .....	10
9 Otros activos .....	10
10 Otras cuentas por pagar .....	11
11 Retenciones y acumulaciones por pagar .....	11
12 Obligaciones por pagar a largo plazo .....	12-13
13 Impuesto sobre la renta .....	14
14 Gastos generales y administrativos .....	15
15 Otros gastos .....	15
16 Reserva legal .....	15
17 Evento subsecuente-Fideicomiso de Oferta Publica de Valores .....	16



---

## **CONSORCIO MALAGA, S. A.**

---

### **NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresados en RD\$)**

---

#### **1. Organización**

Consortio Málaga, S. A., es una Empresa establecida de acuerdo con las leyes de la República Dominicana el 29 de mayo, 1998 y tiene como actividad principal desarrollar proyectos inmobiliarios para destinar al alquiler, así como cualquier otro negocio de lícito comercio en la República Dominicana y/o en el extranjero.

#### **2. Sumario de las principales políticas de contabilidad:**

##### **a) Base de preparación y presentación de los Estados Financieros:**

Los estados financieros de Consortio Málaga, S. A., fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (siglas en inglés IASB) y adoptadas por Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD), para las empresas clasificadas como Medianas de acuerdo con el Artículo No. 2, de la Ley de MIPYMES No. 48808 y aquellas que trascienden el límite de medianas, pero se consideran como tal, cuando no estén cotizando en el Mercado de Valores de la República Dominicana.

Bajo el marco conceptual precedente y conforme al Artículo 31 de la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08, la Sociedad ha preparado y presentado sus estados financieros, sobre la base del costo histórico, mediante la aplicación de las siguientes políticas de contabilidad.

##### **b) Reconocimiento de los ingresos**

Los principales ingresos de la Sociedad son por concepto de alquiler de locales comerciales y son reconocidos mediante el método de lo devengado. Según este método, las transacciones se reconocen cuando se origina el derecho de cobro.

##### **c) Principales estimaciones utilizadas:**

La preparación de los estados financieros de Consortio Málaga, S. A., de conformidad con normas de auditoría emitidas por el Comité Internacional de Prácticas de Auditoría, adoptadas por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana, requiere la formulación por parte de la gerencia, de estimados y asunciones que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y de las cifras reportadas de ingresos y gastos para los periodos de contabilidad reportados. Los resultados reales pudiesen diferir de aquellos estimados.

Los estados financieros fueron autorizados por la Gerencia para su emisión el 5 de abril, 2015

##### **d) Gastos de arrendamiento**

La Empresa firma contratos de arrendamiento con propietarios de inmuebles cercanos a los edificios que explota en alquiler la sociedad para mejorar sustancialmente las facilidades de parqueos de los inquilinos de los edificios y mantener derechos para eventual compraventa de los terrenos si la sociedad propietaria de los mismos llegare a decidirlo en su momento. Los espacios de parqueos serán a su vez arrendados a los distintos inquilinos con la consecuente generación de ingresos. La gerencia estima que estos ingresos implicaran un reembolso o recuperación entre un 80 a 90 por ciento anual del precio del alquiler del inmueble.

---

**CONSORCIO MALAGA, S. A.**

---

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
(Expresados en RD\$)**

---

**e) Gastos de comisiones:**

Por la naturaleza del giro del negocio, venta o alquiler de inmuebles, todas los potenciales clientes y los que llegan a formalizar contratos, salvo raras excepciones, son introducidos a través o por mediación de los distintos corredores inmobiliarios que interactúan en el mercado, los cuales perciben como compensación las comisiones de acuerdo con los usos, y que son de un mes de renta en caso de alquiler o en caso de venta de hasta un 5 por ciento del precio de compra venta.

**f) Propiedad, mobiliario y equipos:**

Las propiedades, mobiliarios y equipos están registradas al costo. la institución deprecia sus activos fijos, según se presenta a continuación

Categoría	Vida útil	Método
Edificios	20 Años	Línea Recta
Mobiliarios y equipos y equipos de transporte	4 Años	Línea Recta
Otros equipos	10 Años	Línea Recta

**g) Moneda en que se presentan las cifras en los estados financieros:**

La moneda funcional de la sociedad y de la República Dominicana es el peso dominicano RD\$. Para las operaciones realizadas en otras monedas que no fueren el peso dominicano se utiliza la tasa de cambio promedio del periodo para las transacciones de los estados de resultados y flujos de efectivo. Los activos y pasivos en los casos precedentes, son convertidos a la tasa prevaleciente al final del año. Las tasas de cambio fijada por el Banco Central de la República Dominicana eran equivalentes a RD\$44.36 y RD\$42.79 por cada US\$1.00 al 31 de diciembre 2014 y 2013, respectivamente.

**h) Fondo de pensiones y jubilaciones:**

Según establece la ley 8701 de Seguridad Social, Consorcio Málaga, S. A. está afiliada al plan de pensiones y jubilaciones según el régimen contributivo que está vigente desde junio del 2003, paga las cotizaciones a las Administradoras de Fondos de Pensiones a las cuales se encuentran afiliados sus empleados. Actualmente el empleador debe aportar un 7.10% y el afiliado (empleado) un 2.87%, calculados sobre el salario ordinario.

**3. Efectivo en caja y bancos:**

Al 31 de diciembre, 2014 y 2013, el efectivo en caja y banco estaba conformado de la siguiente manera:

Detalle	2014	2013
Cajas	20,000	20,000
Cuenta de ahorros en RD\$	2,106,734	175,873
Cuenta de ahorros en US	55,536	214,159
<b>Total efectivo</b>	<b>2,182,270</b>	<b>410,032</b>

**4. Cuentas por cobrar:**

Al 31 de diciembre, 2014 y 2013, las cuentas por cobrar corresponden al siguiente detalle:

Detalle	2014	2013
Clientes	657,638	569,671
Accionistas y empleados	27,508,370	8,831,159
Compañías relacionadas	14,501,137	319,045
Otra cuentas por cobrar	4,972,249	6,325,596
<b>Total cuentas por cobrar</b>	<b>47,643,394</b>	<b>16,045,471</b>

## CONSORCIO MALAGA, S. A.

### NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresados en RD\$)

#### 5. Gastos pagados por anticipados:

Al 31 de diciembre, 2014 y 2013, los gastos pagados por anticipado están compuestos de la siguiente manera:

Detalle	2014	2013
Seguros	1,504,365	1,533,012
Anticipos ISR	-	188,319
<b>Total gastos pagados por anticipados</b>	<b>1,504,365</b>	<b>1,721,331</b>

#### 6. Inversiones:

Al 31 de diciembre, 2014 y 2013, el balance de esta cuenta corresponde a inversiones en acciones en la empresa Green Cross Services

#### 7. Propiedad, mobiliario y equipos:

Al 31 de diciembre, 2014 y 2013, la Propiedad, mobiliario y equipos, corresponden al siguiente detalle:

Detalle	Balance al 31/12/2013	Cambios		Balance al 31/12/2014
		Adiciones	Retiros	
Terrenos (a)	95,981,081	-	-	95,981,081
Edificaciones y mejoras (a)	162,402,043	190,830,150	-	353,232,193
Mobiliarios, equipos de oficinas y transporte	9,488,804	3,189,932	-	12,678,736
Otros activos	13,085,587	14,817,396	-	27,902,983
<b>Total de Propiedad, mobiliario y equipos</b>	<b>280,957,515</b>	<b>208,837,478</b>	-	<b>489,794,993</b>
<b>Depreciación acumulada:</b>				
Edificaciones	40,544,700	8,404,545	-	48,949,245
Mobiliario, equipos de oficina y transporte	8,734,569	446,182	-	9,180,751
Otros activos	6,962,804	2,067,149	-	9,029,953
<b>Total de depreciación acumulada</b>	<b>56,242,073</b>	<b>10,917,876</b>	-	<b>67,159,949</b>
<b>Total de Propiedad, mobiliario y equipos, neto</b>	<b>224,715,442</b>			<b>422,635,044</b>

(a) La composición de los terrenos y las edificaciones propiedad de la Compañía es la siguiente:

- 1- EDIFICIO MÁLAGA I. Locales 201, 301 y 401, dentro del Solar No. 4, de la Manzana No. 1771, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, amparado por las Matriculas Local 201 No. 0100115170, Local 301 No. 01002200658, Local 401 No. 0100219612 Solar No. 4, sito en el número 65, de la calle Rafael Augusto Sánchez, Ensanche Piantini, de esta ciudad.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**(Expresados en RD\$)**

---

**7. Propiedad, mobiliario y equipos (continuación):**

2- EDIFICIO MÁLAGA II. 4 niveles de oficinas, construido en el inmueble identificado como Designación Catastral No. 400412051485, Matrículas No. 100219647, 100219648, 100219649 y 100219650, con una extensión superficial de terrenos de 564.74 metros cuadrados. Este inmueble es resultante del DESLINDE del Solar No. 1, de la Manzana No. 1771, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, amparado por Constancia Anotada en el Certificado de Títulos No. 92-2442, (Cancelada como consecuencia del deslinde), sito en el número 204, de la calle Andrés Julio Aybar, Ensanche Piantini, de esta ciudad. El inmueble fue sometido aun proceso de organización y constitución bajo la Ley de Condominios No. 5038 de 1958 y sus modificaciones; como resultado de dicho proceso, resultaron (4) cuatro Locales Comerciales identificados catastralmente como unidades funcionales 1, 2, 3, y 4 del Condominio Málaga II, descritos como:

- Unidad Funcional 1, identificada como 400412051485: 1
- Unidad Funcional 2, identificada como 400412051485: 2
- Unidad Funcional 3, identificada como 400412051485: 3
- Unidad Funcional 4, identificada como 400412051485: 4

3- EDIFICIO MÁLAGA III. 4 niveles de oficinas, identificados construido en el inmueble identificado como Designación Catastral No. 400412050326, Matrícula No. 0100145129, con una extensión de 495.14 metros cuadrados. \*Este inmueble es resultante de DESLINDE dentro de la Parcela 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, amparada por Constancia Anotada en Certificado de Títulos 61-320 (Cancelada como consecuencia del deslinde), sito en el número 206, de la calle Andrés Julio Aybar, Ensanche Piantini. Este inmueble fue sometido a su organización bajo la Ley de Condominios, y como resultado de dicho proceso fue cancelado el Certificado de Títulos antes indicado, y en su fueron emitidos cuatro Certificados de Títulos correspondientes a cada una de las Unidades Funcionales resultantes, identificadas como:

- Unidad Funcional 1, No. 400412050326:1, Matrícula No. 0100187384
- Unidad Funcional 2, No. 400422050326:2, Matrícula No. 0100187385
- Unidad Funcional 3, No. 400422050326:3, Matrícula No. 0100187386
- Unidad Funcional 4, No. 400412050326:4, Matrícula No. 0100187383

Por acuerdo entre Cazalla Comercial, S. A. y Consorcio Málaga, S. A., de fecha 20 de agosto, 2014, las mejoras del del Edificio Málaga III pasaron a ser propiedad de Consorcio Málaga.

4- EDIFICIO MÁLAGA IV. 8 niveles de oficina, construido en el inmueble identificado como Designación Catastral No. 400402959043, Matrícula No. 0100106843, con una extensión de 1,002 metros cuadrados. Este inmueble es resultante de DESLINDE dentro de la Parcela No. 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, amparada por Constancia Anotada en el Certificado de Títulos No. 94-5991 (Cancelada como consecuencia del deslinde), sito en el número 16, de la calle Manuel de Js. Troncoso, Ensanche Piantini, de esta ciudad. Este Edificio fue objeto de constitución bajo la ley de Condominios, y como consecuencia de dicho proceso, resultó el siguiente resultado catastral, todas del Condominio Málaga IV, ubicado en el Distrito Nacional. Esto es:

- Unidad Funcional 1, identificada como 400402959043: 1, Matrícula No. 0100176099;
- Unidad Funcional 4, identificada como 400402959043: 4, Matrícula No. 0100176102;
- Unidad Funcional 5, identificada como 400402959043: 5, Matrícula No. 0100176103;
- Unidad Funcional 6, identificada como 400402959043: 6, Matrícula No. 0100176104;
- Unidad Funcional 7, identificada como 400402959043: 7, Matrícula No. 0100176105;
- Unidad Funcional 8, identificada como 400402959043: 8, Matrícula No. 0100176106;
- Unidad Funcional 9, identificada como 400402959043: 9, Matrícula No. 0100176106;

---

**CONSORCIO MÁLAGA, S. A.**

---

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
(Expresados en RD\$)**

---

**7. Propiedad, mobiliario y equipos (continuación):**

- 5- EDIFICIO MÁLAGA VII. Edificado en el inmueble identificado como Parcela 6-B-1-D-14-A-6, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,247.47 metros cuadrados, Matrícula No. 0100180183, ubicado en el Distrito Nacional, y sus mejoras consistentes en un edificio de 8 niveles para uso de oficinas en el número 38, de la calle Rafael Augusto Sánchez, Ensanche Naco, de esta ciudad.
- 6- SOLAR CONEXO AL EDIFICIO MÁLAGA VII. Este inmueble corresponde a una porción de terrenos de 588 mt2, dentro del ámbito de la Parcela No. 2-B-1-F-1, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, amparado por Certificado de Títulos (Constancia) No. 58-1566. Este inmueble fue adquirido según contrato de fecha 22 de junio de 2011.

Los inmuebles identificados con los números 5 y 6, fueron objeto a un proceso de y refundición y deslinde el cual culminó con la emisión del Certificado de Títulos resultante sobre el inmueble descrito con el No. 400412963396, matricula No. 0100264041, que tiene una extensión superficial de 1,877.74 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional.

Algunos de estos activos están garantizando obligaciones financieras como se indica más adelante en la nota 12.

**8. Construcciones en proceso:**

Al 31 de diciembre, 2013, el balance de esta cuenta corresponde a la construcción del edificio Málaga VII. Los costos finales se liquidan al término de la obra. Los componentes de los costos en proceso son los siguientes:

Detalle	2014	2013
Mano de obra y gastos indirectos	-	29,149,957
Compra de Mejoras	-	13,061,737
Estudio de suelo	-	1,773,594
Materiales	-	37,332,236
Intereses sobre préstamos	-	29,603,305
Administración de obras	-	7,326,972
Otros Gastos indirectos	-	4,533,300
<b>Total construcciones en procesos:</b>	<b>-</b>	<b>122,781,101</b>

**9. Otros activos:**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el balance de esta cuenta conformado de la siguiente manera:

Detalle	2014	2013
<b>Activos amortizables:</b>		
Software	680,554	672,554
Amortización se software	(270,475)	(67,436)
Total otros activos amortizables	410,079	605,118
<b>Activos no amortizables:</b>		
Fianzas depósitos y otros	708,615	539,024
<b>Total otros activos</b>	<b>1,118,694</b>	<b>1,144,142</b>

---

**CONSORCIO MALAGA, S. A.**

---

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**(Expresados en RD\$)**

---

**10. Otras cuentas por pagar:**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el balance de esta cuenta conformado de la siguiente manera:

<b>Detalle</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Compañías relacionadas <b>(a)</b>	40,871,831	891,740
COLE, S. R. L. <b>(b)</b>	3,790,207	6,864,799
Otras cuentas por pagar <b>(c)</b>	5,400,000	10,960,150
<b>Total otras cuentas por pagar</b>	<b>50,062,038</b>	<b>18,716,689</b>

**(a)** Las cuentas por pagar compañías a relacionadas se origina básicamente por préstamos sin ningún tipo de interés. recibidos por Consorcio Málaga, S. A., de las empresas que se detallan a continuación.

<b>Detalle</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Glendale Hills Limited Corporation	21,651,814	-
Cazalla Comercial, S. A.,	19,220,017	891,740
<b>Total otras cuentas por pagar</b>	<b>40,871,831</b>	<b>891,740</b>

La relación que existe entre estas empresa, se origina por sus accionistas

- (b)** Corresponde a reparaciones y mejoras realizadas por COLE, SRL al Edificio Málaga IV, según acuerdo entre COLE y Consorcio Málaga, este último pagará a COLE el costo de las mejoras realizadas al edificio.
- (c)** Las otras cuentas por pagar, incluyen pasivos originados por la compra de terreno anexo al Edificio Málaga VII, presentado en la nota No. 7

**11. Retenciones y acumulaciones por pagar:**

Al 31 de diciembre, 2014 y 2013, el balance de esta cuenta corresponde al siguiente detalle:

<b>Detalle</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Sueldos por pagar	-	125,567
Bonificaciones por pagar	108,179	256,179
Impuesto sobre la renta y/o activos	524,398	-
ITBIS por pagar	2,352,533	1,036,242
Otras retenciones y acumulaciones por pagar	115,022	186,099
<b>Total retenciones y acumulaciones por pagar</b>	<b>3,100,132</b>	<b>1,604,087</b>

## CONSORCIO MALAGA, S. A.

### NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresados en RD\$)

#### 12. Obligaciones por pagar a largo plazo:

Nombre de la Institución	Balance al 31/12/2013	Adiciones	Abonos	Balance al 31/12/2014	Plazos de vencimientos 2014	
					Porción corriente	Porción a largo plazo
Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (1)	95,651,641	15,000,000	(95,651,641)	15,000,000	98,131	14,901,869
Scotia Bank (2)	54,025,542	-	(54,025,542)	-	-	-
Banco Popular Dominicano (3)	-	174,400,958	-	174,400,958	5,813,365	168,587,593
Popular Bank LTD. Inc. (4)	-	19,962,000	-	19,962,000	19,962,000	-
Brockenhurst (5)	15,972,468	-	-	15,972,468	-	15,972,468
Banco Central (6)	16,312,500	-	(6,525,000)	9,787,500	6,525,000	3,262,500
<b>Sub-total</b>	<b>181,962,151</b>	<b>209,362,958</b>	<b>156,202,183</b>	<b>235,122,926</b>	<b>32,398,496</b>	<b>202,724,430</b>
<b>Porción corriente 2013</b>	<b>(33,927,168)</b>					
<b>Obligaciones por pagar a largo plazo</b>	<b>148,034,983</b>	<b>209,362,958</b>	<b>156,202,183</b>	<b>235,122,926</b>	<b>32,398,496</b>	<b>202,724,430</b>

(1) Corresponden a los siguientes préstamos con la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos:

- Préstamo comercial con cuotas niveladas, por un monto original de RD\$40,000,000, a una tasa de interés de 14.5%, con vencimiento el 31 de octubre, 2017. Este préstamo se encuentra garantizado con una hipoteca sobre las unidades funcionales 2 y 3, del Edificio Málaga II, identificado bajo el No. 4 de la nota 7, de estos estados financieros.
- Préstamo por RD\$20,000,000, según contrato de fecha 21 de noviembre de 2011, a un término de diez (10) años, con una tasa de interés anual de 14.5% anual, pagadero en cuotas de intereses durante el primer año, y a partir de la cuota No 13, en cinco (108) cuotas niveladas, iguales y consecutivas de capital e intereses. Este préstamo se encuentra garantizado con una hipoteca en primer rango sobre el local 301 del Edificio Málaga I, identificado bajo el No. 1 de la nota 7, de estos estados financieros.
- Préstamo por RD\$10,000,000, bajo la modalidad de Línea de Crédito revolvente, según contrato de fecha 21 de noviembre de 2011, a un término de doce (12) meses, con una tasa de interés de 14.5% anual, con pago de intereses mensuales y capital a vencimiento. Este préstamo se encuentra garantizado con una hipoteca en primer rango sobre el local 301 del Edificio Málaga I, identificado bajo el No. 1 de la nota 7, de estos estados financieros.
- Préstamo comercial con cuotas niveladas, por un monto original de RD\$45,950,000, a una tasa de interés de 12.5%, con vencimiento el 23 de octubre, 2022. Con garantía hipotecaria del local 401, Edificio Málaga I y Unidad Funcional 3, Edificio Málaga III.
- Préstamo por RD\$20,000,000, según contrato de fecha 20 de septiembre de 2013, a ser pagado en 120 cuotas en un término de diez (10) años, con una tasa de interés anual de 14.5% anual sobre saldo insoluto en cuotas de intereses durante el primer año, y a partir de la cuota No 13, en cinco (108) cuotas niveladas, iguales y consecutivas de capital e intereses. Este préstamo se encuentra garantizado con una hipoteca en primer rango sobre el local comercial 201 del Condominio Málaga matrícula No.0100115170, con una superficie de 589 m<sup>2</sup>, en el solar 4, manzana 1771, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional. Calle Rafael Augusto Sánchez, número 65, Ensanche Piantini.

---

## CONSORCIO MÁLAGA, S. A.

---

### NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresados en RD\$)

---

#### 12. Obligaciones por pagar a largo plazo (continuación):

- f) Préstamo por RD\$15,000,000, según contrato de fecha 26 de noviembre de 2014, a ser pagado en 108 cuotas en un término de diez (10) años, con una tasa de interés anual de 13% y un año de gracia para el pago de capital. Este préstamo se encuentra garantizado con una hipoteca en primer rango sobre la Unidad Funcional 4, identificada como 400402959043: 4, Matrícula No. 0100176102 de Edificio Málaga IV, ubicado la Manuel de Jesús Troncoso No. 16, Ensanche Piantini, Santo Domingo Distrito Nacional.
- (2) Corresponden a los siguientes obligaciones con Scotia Bank:
- a) Préstamo por RD\$15,830,950, a una tasa de interés de 12.5 %. La garantía corresponde a una Hipoteca en 1er. rango del edificio Málaga II, ubicado en la calle Andrés Julio Aybar No. 204, Piantini, Distrito Nacional y firma solidaria de un accionista de la Compañía. Este préstamo fue saldado en el año 2014.
- b) Préstamo por un monto original de RD\$25,000,000, a una tasa de interés de 12.5%, con vencimiento el 22 de junio del 2017. La garantía corresponde a una Hipoteca en 1er. rango del edificio Málaga III, ubicado en la calle Andrés Julio Aybar No. 401, Piantini, Distrito Nacional y firma solidaria de un accionista de la Compañía. Este préstamo fue saldado en el año 2014.
- a) Préstamo por RD\$15,000,000, a una tasa de interés de 12.5 %. Este préstamo fue saldado en el año 2014.
- (3) Corresponden Varios préstamos del el Banco Popular Dominicano por un monto conjunto de RD\$174,400,958 a una tasa de interés anual de 11% y vencimiento el 22 de agosto, 2022. Garantizados por hipotecas en primer rango sobre los inmuebles correspondientes a Unidades de Propiedad Exclusiva (locales comerciales) de los Edificios Málaga I, Málaga II y Málaga III. Estos préstamos fueron tomados para el saldo de facilidades crediticias previamente existentes, y con las mismas garantías hipotecarias, a favor de Asociación Popular de Ahorros y Préstamos y el ScotiaBank. Las condiciones de pago de las Facilidades Crediticias otorgadas por el Banco Popular Dominicano son como sigue: (i) Término de Pago: 8 años; (ii) Forma de Pago: a) Año 1, pago intereses, gracia de pago de capital; b) 7 años de pago de cuotas iguales y consecutivas de capital e intereses; y c) cuota final a vencimiento equivalente al treinta (30%) del capital adeudado originalmente.
- (4) Préstamo por US\$450,000 a una tasa de 11% anual y vencimiento el 12 de agosto, 2015. Este préstamo no tiene garantía real, y está garantizado con garantía solidaria del señor Hipólito Herrera V.
- (4) Brockenhurst es una compañía relacionada por tener accionistas comunes al Consorcio Málaga, S. A. Este préstamo tiene una tasa de interés anual de un 12%. El vencimiento de este préstamo es indefinido.
- (5) Durante el año 2011, la Sociedad suscribió un contrato de compraventa de un solar y sus mejoras para construcción del edificio Málaga VII, con el Banco Central de la República Dominicana y Grupo Salva, S. A. Como consecuencia de este contrato la empresa asumió a su cargo el pago de una deuda por RD\$ 36,000,000 a un término de 4 años, mediante pagos semestrales de capital e intereses



---

**CONSORCIO MALAGA, S. A.**

---

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**(Expresados en RD\$)**

---

**13. Impuesto sobre la renta:**

El comportamiento del impuesto sobre la renta al 31 de diciembre, 2014 y 2013, conciliado entre el valor según libros y la declaración jurada, se presenta a continuación:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Resultados del período	17,695,813	6,103,875
<b>Ajustes fiscales:</b>		
Impuestos no deducibles	56,321	42,610
Exceso (deficiencia) en depreciación	(595,394)	(413,652)
Pérdida en venta de activo fijo	-	2,516,360
<b>Renta neta imponible antes de pérdidas compensables</b>	<b>17,156,740</b>	<b>8,249,193</b>
Pérdida compensables de ejercicios anteriores	(1,501,737)	(1,578,689)
Beneficio (pérdida) fiscal	15,655,003	6,670,504
Tasa de impuesto	28%	29%
Impuesto liquidado	4,383,401	1,934,446
Anticipos pagados	(1,477,950)	(827,056)
<b>Impuesto a pagar en el 2014, saldo a favor en el 2013</b>	<b>2,905,451</b>	<b>1,107,390</b>

**Impuesto sobre activos (1)**

---

<b>Activos imponibles</b>	<b>476,049,748</b>	<b>366,629,199</b>
Impuestos sobre activos 1%	4,760,497	3,666,292
Crédito por impuestos liquidados	(4,383,401)	(1,934,446)
<b>Impuesto a pagar sobre la base de los activos</b>	<b>377,096</b>	<b>1,731,846</b>

**Resumen impuestos a pagar:**

---

Impuestos sobre la renta	2,905,451	1,107,390
Impuestos sobre activos	377,096	1,731,846
	<b>3,282,547</b>	<b>2,839,236</b>

De acuerdo con la reforma fiscal de fecha 13 de diciembre de 2005, Ley 557-05 y reglamentado por las normas de la Dirección General de Impuestos Internos 03-06 y 04-06 del año 2006. Los contribuyentes tributarán sobre la base que resulte mayor del impuesto resultante del 1% sobre la base de los activos y el impuesto liquidado sobre la renta.

Como consecuencia de la Ley 557-05 que modificó la Ley 11-92, las pérdidas trasladables de personas jurídicas podrán ser compensadas con utilidades obtenidas hasta el quinto periodo, con una amortización máxima de un 20% anual y con los límites del 80% y el 70% de la renta neta imponible para el 4to. y 5to. periodo, respectivamente.

## CONSORCIO MALAGA, S. A.

### NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresados en RD\$)

#### 14. Gastos generales y administrativos:

Al 31 de diciembre, 2014 y 2013, los gastos generales y administrativos son los siguientes:

	2014	2013
Sueldos	4,499,617	3,804,472
Regalía	374,968	354,206
Dietas e incentivos	441,260	252,844
Seguro al personal	303,068	240,781
Fondo de pensiones	319,521	270,871
Infotep	44,996	38,046
Otros gastos del personal	55,486	33,112
Mantenimientos	1,627,725	1,576,089
Reparaciones	5,592,718	1,868,716
Combustibles y repuestos	424,222	187,380
Suministros de oficina	214,499	164,422
Comunicaciones	240,288	154,799
Honorarios y servicios profesionales	6,548,973	2,056,514
Viajes, viáticos y eventos	68,279	79,156
Seguros Generales	3,080,400	2,703,844
Amortización activos intangibles	203,039	
Transporte y acarreo	3,400	7,061
Gastos de alquiler	5,936,423	5,099,608
Limpieza y ambientación	169,335	188,770
Gastos legales	713,106	436,900
Energía eléctrica, agua y basura	1,362,195	810,720
Seguridad	3,377,415	2,444,190
Impuesto aumento de capital	-	850,000
Retribuciones complementarias	13,985	24,497
Comisión por alquiler	769,482	-
Servicios de conserjería	938,643	472,819
Gastos de publicidad	686,183	785,272
Atenciones al cliente	131,027	49,389
Otros	278,949	234,127
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>	<b>38,419,202</b>	<b>25,188,605</b>

#### 15. Otros gastos :

Al 31 de diciembre, 2014 y 2013, la composición de otros gastos es la siguiente:

	2014	2013
Pérdida en venta de activos fijos	-	2,516,360
Diferencias cambiarias	1,355,906	1,064,687
Otros gastos	42,336	-
<b>Total otros gastos</b>	<b>1,398,242</b>	<b>3,581,047</b>

#### 16. Reserva legal:

Según el Artículo No. 47 de la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada (Ley No. 47908), de fecha 11 de septiembre, del 2008, toda Sociedad debe anualmente segregarse por lo menos un 5% de sus beneficios netos a una reserva legal, hasta que la misma, alcance un nivel mínimo del 10% del capital pagado. Dicha reserva está restringida en cuanto a su distribución a los accionistas, excepto en caso de disolución.

---

## **CONSORCIO MALAGA, S. A.**

---

### **NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresados en RD\$)**

---

#### **17. Evento subsecuente-Fideicomiso de Oferta Publica de Valores:**

Basados en propuesta de fecha 26 de septiembre de 2013, Consorcio Málaga, S.A. acordó con el Banco Popular Dominicano, Fiduciaria Popular, S. A. e Inversiones Popular, S. A. la estructuración de un Fideicomiso de Oferta Pública al amparo de las disposiciones de la Ley 189-11 Para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y del Fideicomiso en la República Dominicana. Por Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas de Consorcio Málaga, S.A., celebradas en fechas 22 de julio de 2014, 14 de agosto de 2014 y 15 de agosto de 2014, fue aprobada y ratificada la propuesta de fecha 26 de septiembre de 2013 para la constitución del Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario Málaga, bajo los siguientes términos generales:

- Monto del Fideicomiso: US\$15,000,000.00;
- Aporte inicial al Fideicomiso de tres (3) inmuebles propiedad de la empresa, consistentes en todos los bienes muebles e inmuebles que constituyen los Edificios Málaga I, Málaga II y Málaga III, por un valor de tasación de US\$8,817,000.00.
- Consorcio Málaga, S. A. fungirá como Administrador de los bienes a ser aportados al Fideicomiso.
- Fiduciaria Popular, S. A., fungirá como fiduciaria a los fines de recibir y administrar los bienes a ser aportados al Fideicomiso de Oferta Pública a ser creado, y para llevar a cabo los propósitos y objetivos de dicho Fideicomiso.

Mediante la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 3 de marzo de 2015, fue aprobada la solicitud de Fiduciaria Popular, S.A. para inscribir en el Registro del Mercado de Valores y Productos, un Programa de Oferta Pública de Valores y Fideicomiso con cargo al Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario Málaga No. 01-FP, por un monto de hasta US\$15,000,000.00 con vencimiento a 10 años a partir de la primera emisión.

La Administración de Consorcio Málaga, S.A., ha informado que a este momento se encuentra en proceso de trámites finales para la suscripción y registro de la documentación relativa a la formalización del Acto Constitutivo del Fideicomiso, el traspaso de los bienes inmuebles y muebles al Fideicomiso, y la posterior colocación en el Mercado de los Valores de Fideicomiso de Oferta Pública ser emitidos, lo que acontecerá a más tardar en los primeros quince (15) días del mes de mayo de 2015, según informa la Administración de Consorcio Málaga, S. A.