



**ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31, DICIEMBRE DE 2013**



Horwath, Sotero Peralta & Asociados

Audit | Tax | Advisory

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

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE
DICIEMBRE, 2013 y 2012

ÍNDICE A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	<i>Página</i>
Reporte de los auditores independientes	1
Estados financieros	
Estados de la posición financiera	2
Estados de resultados integrales	3
Estados de cambios en el patrimonio	4
Estados de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6-13



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración de
Consorcio Málaga, S. A.
Santo Domingo, D. N.

Hemos auditado los estados financieros de Consorcio Málaga, S. A. (la "Compañía") los cuales comprenden el estado de situación al 31 de diciembre, 2012, 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 es responsable de la preparación y la presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para PYMES). 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, seleccionando y aplicando apropiadamente las políticas contables; y formulando estimaciones contables razonables según las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad consiste en la expresión de una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. 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 importantes, la posición financiera de Consorcio Málaga, S. A., al 31 de diciembre, 2012, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo para el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para PYMES) adoptadas en el país por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD).

25 de abril, 2013

Horwath Sotero Peralta & Asociados

Max Henríquez Ureña No. 37
Santo Domingo, Distrito Nacional

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.

ESTADOS DE LA POSICIÓN FINANCIERA
(Expresados en RD\$)

AL 31 de DICIEMBRE
2013 2012

ACTIVOS

Activos corrientes:

Efectivo en caja y bancos (Nota 3)	410,032	3,113,912
Cuentas por cobrar (Nota 4)	16,045,471	15,146,773
Gastos pagados por anticipados y otros activos (Nota 5)	1,721,331	2,015,698
Total activos corrientes	18,176,834	20,276,383

Activos no corrientes:

Inversiones (Nota 6)	965,981	965,981
Propiedad, mobiliario y equipos netos (Notas 7 Y 12)	224,715,442	266,627,515
Construcciones en proceso (Nota 8)	122,781,101	94,565,405
Otros activos (Nota 9)	1,144,142	1,390,881
Total activos no corrientes	349,606,666	363,549,782
Total activos	367,783,500	383,826,165

PASIVOS Y PATRIMONIO

Pasivos corrientes:

Porción corriente de obligaciones a largo plazo (Notas 7 y 12)	33,927,168	14,377,580
Cuentas por pagar proveedores	5,809,757	5,879,607
Otras cuentas por pagar (Nota 10)	18,716,689	31,613,993
Retenciones y acumulaciones (Nota 11)	1,604,087	2,497,465
Depósitos de alquiler	8,011,139	7,367,380
Impuesto sobre la renta por pagar (Nota 13)	2,839,236	3,818,635
Total pasivos corrientes	70,908,076	65,554,660

Pasivos no corrientes

Obligaciones por pagar a largo plazo (Notas 7 Y 12)	148,034,983	152,211,577
Total pasivos	218,943,059	217,766,237

Patrimonio:

Acciones con valor nominal de RD\$100,00. c/u. Autorizadas 105,000,000 en el 2013 y 100,000,000 en el 2012, emitidas y en circulación 1,642,763 y 800,000 en el 2012	164,276,300	80,000,000
Opción para venta de acciones	-	103,949,486
Reserva legal	454,794	-
Resultados del periodo	1,982,789	(9,095,882)
Resultados acumulados	(17,873,442)	(8,793,676)
Total patrimonio	148,840,441	166,059,928
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	367,783,500	383,826,165

Las notas adjuntas de la No. 1 a la No.15, forman parte integral de estos estados financieros

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**
(Expresados en RD\$)

	AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE,	
	2013	2012
Ingresos:		
Alquileres	47,936,562	34,823,791
Mantenimientos	3,641,250	2,467,924
Otros	90,761	372,140
Total ingresos	51,668,573	37,663,855
Gastos operacionales:		
Generales y administrativos (Nota 14)	25,188,605	25,541,022
Depreciación	10,354,465	10,980,503
Gastos financieros	6,440,581	5,891,836
Total gastos operacionales	41,983,651	42,413,361
Resultados operacionales	9,684,922	(4,749,506)
Otros gastos (Nota 15)	(3,581,047)	(527,741)
Resultados antes de impuesto sobre la renta	6,103,875	(5,277,247)
Impuesto sobre la renta (Nota 13)	(3,666,292)	(3,818,635)
Resultados integrales netos	2,437,583	(9,095,882)

Las notas adjuntas de la No. 1 a la No.16, forman parte integral de estos estados financieros

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012
(Expresados en RD\$)

Detalle	Capital pagado	Aportes para futuras ventas de acciones	Reserva legal	Resultados del periodo	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 1ro. de enero de 2012	80,000,000	97,250,386	-	1,329,017	(10,264,790)	168,314,613
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	(1,329,017)	1,329,017	-
Resultados del ejercicio 2012	-	-	-	(9,095,882)	-	(9,095,882)
Aportes	-	6,699,100	-	-	-	6,699,100
Ajustes de años anteriores (Nota 14)	-	-	-	-	142,097	142,097
Saldo al 31 de diciembre de 2012	80,000,000	103,949,486	-	(9,095,882)	(8,793,676)	166,059,928
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	9,095,882	(9,095,882)	-
Resultados del ejercicio 2013	-	-	-	2,437,583	-	2,437,583
Aportes	84,276,300	(103,949,486)	-	-	-	(19,673,186)
Transferencia a la reserva legal	-	-	454,794	(454,794)	-	-
Ajustes de años anteriores (Nota 14)	-	-	-	-	16,116	16,116
Saldo al 31 de diciembre de 2013	164,276,300	-	454,794	1,982,789	(17,873,442)	148,840,441

Las notas adjuntas de la No. 1 a la No.15, forman parte integral de estos estados financieros

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.

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

	AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE	
	2013	2012
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Beneficios netos	2,437,583	(9,095,882)
Conciliación entre los resultados netos y el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Depreciación y amortización	10,354,466	10,980,504
Bonificación	357,554	427,554
Impuesto sobre la renta	2,839,236	3,818,635
Ajustes de años anteriores	16,116	142,098
Sub-total	16,004,955	6,272,909
Cambios en activos y pasivos netos:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar	(898,698)	5,665,265
Gastos pagados por anticipado y otros activos	541,105	(978,560)
(Disminución) aumento en:		
Cuentas por pagar	(69,850)	2,365,356
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	(4,425,808)	982,397
Total cambios netos en activos y pasivos	(4,853,251)	8,034,458
Efectivo neto provisto por actividades de operación	11,151,704	14,307,367
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
Venta (compras) de activos fijos	31,557,608	(10,194,434)
Construcciones en proceso	(28,215,696)	(55,315,715)
Efectivos neto pagado por actividades de inversión	3,341,912	(65,510,149)
Flujos de efectivo por actividades de financiamientos:		
Préstamos recibidos (pagados) netos	(4,176,594)	26,835,390
Aportes para futuras ventas de acciones	-	6,699,100
Compañías relacionadas	(13,020,902)	15,412,438
Efectivo neto pagado por actividades de financiamientos	(17,197,496)	48,946,928
Disminución neta del efectivo	(2,703,880)	(2,255,854)
Efectivo al inicio del año	3,113,912	5,369,766
Balance del efectivo al final del año (Nota3)	410,032	3,113,912

Las notas adjuntas de la No. 1 a la No.15, forman parte integral de estos estados financieros

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. Organización

Consorcio 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 Consorcio 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

c) Principales estimaciones utilizadas:

La preparación de los estados financieros de Consorcio 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 períodos de contabilidad reportados. Los resultados reales pudiesen diferir de aquellos estimados.

Los estados financieros fueron autorizados por la Gerencia para su emisión el 25 de abril, 2014

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 70 a 80 porciento anual del precio del alquiler del inmueble.

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 porciento del precio de compra venta.

CONSORCIO MALAGA, S. A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

f) Propiedad, mobiliario y equipos:

La Propiedad, mobiliario y equipos están registrados al costo. El método de depreciación utilizado es el línea recta, de acuerdo con la vida útil estimada de los activos.

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 pesos 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 prevaliente al final del año. Las tasas de cambio fijada por el Banco Central de la República Dominicana eran equivalentes a RD\$42.79 y RD\$40.40 por cada US\$1.00 al 31 de diciembre 2013 y 2012, respectivamente.

3. Efectivo en caja y bancos:

Al 31 de diciembre, 2013 y 2012, el efectivo en caja y banco estaba conformado de la siguiente manera:

Detalle	2013	2012
Cajas	RD\$20,000	RD\$20,000
Cuenta de ahorros en RD\$	175,873	590,125
Cuenta de ahorros en US	214,159	33,991
Cuenta corriente en RD\$	-	2,191,796
Inversiones corrientes	-	278,000
Total efectivo	RD\$410,032	RD\$3,113,912

4. Cuentas por cobrar:

Al 31 de diciembre, 2013 y 2012, las cuentas por cobrar corresponden al siguiente detalle:

Detalle	2013	2012
Clientes	RD\$ 569,671	RD\$ 349,958
Accionistas y empleados	8,830,714	13,109,555
Otra cuentas por cobrar	6,645,086	1,687,260
Total cuentas por cobrar	RD\$ 16,045,471	RD\$ 15,146,773

5. Gastos pagados por anticipados:

Al 31 de diciembre, 2013 y 2012, los gastos pagados por anticipado están compuestos de la siguiente manera:

Detalle	2013	2012
Seguros	RD\$ 1,533,012	RD\$ 1,019,026
Anticipos ISR	188,319	996,672
Total gastos pagados por anticipados	RD\$ 1,721,331	RD\$ 2,015,698

6. Inversiones:

Al 31 de diciembre, 2013 y 2012, el balance de esta cuenta corresponde a inversiones en acciones en la empresa Green Cross Services

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

7. Propiedad, mobiliario y equipos:

Al 31 de diciembre, 2013 y 2012, la Propiedad, mobiliario y equipos, corresponden al siguiente detalle:

Detalle	Balance al 31/12/2012 RD\$	Cambios		Balance al 31/12/2013 RD\$
		Adiciones RD\$	Retiros RD\$	
Terrenos (a)	98,497,441		- (2,516,360)	95,981,081
Edificaciones y mejoras (a)	199,410,295		- (37,008,252)	162,402,043
Mobiliarios, equipos de oficinas y transporte	9,045,974	442,830	-	9,488,804
Otros activos	9,730,247	3,355,340	-	13,085,587
Total de Propiedad, mobiliario y equipos	316,683,957	3,798,170	(39,524,612)	280,957,515
Depreciación acumulada:				
Edificaciones	35,909,191	8,736,906	(4,101,398)	40,544,699
Mobiliario, equipos de oficina y transporte	8,381,553	285,580	-	8,667,133
Otros activos	5,765,698	1,264,543	-	7,030,241
Total de depreciación acumulada	50,056,442	10,287,029	(4,101,398)	56,242,073
Total de Propiedad, mobiliario y equipos, neto	266,627,515			224,715,442

(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 Constancias Anotadas en el Certificado de Títulos No. 2000-6773, sito en el número 65, de la calle Rafael Augusto Sánchez, Ensanche Plantini, de esta ciudad.
- 2- EDIFICIO MÁLAGA II. 4 niveles de oficinas, construido en el inmueble identificado como Designación Catastral No. 400412051485, Matrícula No. 0100140453, 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 Plantini, de esta ciudad. El inmueble fue sometido a un 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

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

7. Propiedad, mobiliario y equipos (continuación):

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., el terreno del edificio Málaga III corresponde a Consorcio Málaga y la mejora es propiedad de Cazalla.

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 cuadrado. 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;

Durante el año 2013 fueron vendidas las unidades funcionales 2 y 3

5- EDIFICIO MÁLAGA VII. EN CONSTRUCCIÓN. 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 proceso de construcción, ubicado 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 descritos bajo los numerales 5 y 6 se encuentran sometidos a un proceso de deslinde y refundición por ante el Tribunal Superior de Tierras. Al 31 de diciembre de 2013 el proceso de deslinde y refundición se encontraba en su etapa final y se espera la expedición del correspondiente Certificado de Títulos resultante, durante el primer semestre del año 2014.

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

CONSORCIO MALAGA, S. A.**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS****8. Construcciones en proceso:**

Al 31 de diciembre, 2013 y 2012, 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	2013	2012
Mano de obra y gastos indirectos	RD\$29,149,957	RD\$16,261,963
Compra de Mejoras	13,061,737	13,061,737
Estudio de suelo	1,773,594	1,773,594
Materiales	37,332,236	28,549,966
Intereses sobre préstamos	29,603,306	16,274,229
Avances a suplidores	-	10,298,830
Administración de obras	7,326,972	4,935,414
Otros Gastos indirectos	4,533,299	3,409,672
Total construcciones en procesos:	RD\$122,781,101	RD\$94,565,405

9. Otros activos:

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el balance de esta cuenta conformado de la siguiente manera:

Detalle	2013	2012
Activos amortizables:		
Software	RD\$672,554	RD\$659,354
Amortización se software	(67,436)	-
Total otros activos amortizables	605,118	659,354
Activos no amortizables:		
Fianzas depósitos y otros	539,024	731,527
Total otros activos	RD\$1,144,142	RD\$1,390,881

10. Otras cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el balance de esta cuenta conformado de la siguiente manera:

Detalle	2013	2012
Compañías relacionadas (a)	RD\$891,740	RD\$10,446,107
COLE, S. R. L. (b)	6,864,799	9,510,928
Otras cuentas por pagar (c)	10,960,150	11,656,958
Total otras cuentas por pagar	RD\$18,716,689	RD\$31,613,993

- (a) Las cuentas por pagar compañías a relacionadas corresponden a Glendale Hills y Cazalla Comercial, S. A., se origina básicamente por préstamos de estas empresas a Consorcio Málaga, S. A., sin ningún tipo de interés. La relación que existe entre estas empresas, 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

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

11. Retenciones y acumulaciones por pagar:

Al 31 de diciembre, 2013 y 2012, el balance de esta cuenta corresponde al siguiente detalle:

Detalle	2013	2012
Sueldos por pagar	RD\$125,567	RD\$98,193
Bonificaciones por pagar	256,179	357,554
Impuesto sobre los activos	-	1,248,837
ITBIS por pagar	1,036,242	573,889
Otras retenciones y acumulaciones por pagar	186,099	218,992
Total retenciones y acumulaciones por pagar	RD\$1,604,087	RD\$2,497,465

12. Obligaciones por pagar a largo plazo:

Nombre de la Institución	Balance al 31/12/2012 RD\$	Adiciones RD\$	Abonos y/o cancelaciones RD\$	Balance al 31/12/2013 RD\$
Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (1)	75,932,494	20,000,000	(280,853)	95,651,641
Scotia Bank (2)	53,904,950	3,750,000	(3,629,408)	54,025,542
Brockenhurst (3)	11,001,713	4,970,755	-	15,972,468
Banco Central (4)	25,750,000	-	(9,437,500)	16,312,500
Sub-total	166,589,157	28,720,755	(13,347,761)	181,962,151
Menos porción corriente	(14,377,580)			(33,927,168)
Obligaciones por pagar a largo plazo	152,211,577	28,720,755	(13,347,761)	RD\$148,034,983

(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 VII, 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 ciento ocho (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 VI, 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 VI, 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.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

e) 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 ciento ocho (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 m², en el solar 4, manzana 1771, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional. Calle Rafael Augusto Sánchez, número 65, Ensanche Piantini.

(2) Corresponden a los siguientes obligaciones con Scotia Bank:

a) Préstamo por RD\$15,830,950, a una tasa de interés de 12.5 %, con vencimiento el 22 de abril, 2010. 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, con vencimiento el 1ro de diciembre del 2015..

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.

a) Préstamo por RD\$15,000,000, a una tasa de interés de 12.5 %, con vencimiento el 22 de abril, 2015

(3) 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.

(4) 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

13. Impuesto sobre la renta:

El comportamiento del impuesto sobre la renta al 31 de diciembre, 2013 y 2012, conciliado entre el valor según libros y la declaración jurada, se presenta a continuación:

		2013	2012
Resultados del periodo	RD\$	6,103,875	RD\$ (5,277,247)
Ajustes fiscales:			
Impuestos no deducibles		42,610	-
Exceso (deficiencia) en depreciación		(413,652)	(1,255,974)
Pérdida en venta de activo fijo		2,516,360	-
Renta neta imponible antes de pérdidas compensables		8,249,193	(6,533,221)
Pérdida compensables de ejercicios anteriores		(1,578,689)	-
Beneficio (pérdida) fiscal		6,670,504	(6,533,221)
Tasa de impuesto		29%	29%
Impuesto liquidado		1,934,446	-
Anticipos pagados		(827,056)	(996,672)
Impuesto a pagar en el 2013, saldo a favor en el 2012	RD\$	1,107,390	RD\$ (996,672)

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

13. Impuesto sobre la renta (continuación)

	2013	2012
Impuesto sobre activos (1)		
Activos imponibles	366,629,199	381,863,512
Impuestos sobre activos 1%	3,666,292	3,818,635
Crédito por impuestos liquidados	(1,934,446)	-
Impuesto a pagar sobre la base de los activos	RD\$ 1,731,846	RD\$ 3,818,635

Al 31 de diciembre, 2013 existen RD\$188,319. de anticipos a impuesto sobre la renta que serán liquidados en el periodo 2014.

El impuesto total a pagar esta conformado de la siguiente manera:

	2013	2012
Impuesto sobre la renta	1,107,390	-
Impuesto sobre activos	1,731,846	3,818,635
Total Impuesto a pagar	2,839,236	3,818,635

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 perdidas 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.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

14. Gastos generales y administrativos:

Al 31 de diciembre, 2013 y 2012, los gastos generales y administrativos son los siguientes:

		2013	2012
Sueldos	RD\$	3,804,472	3,150,000
Regalía		354,206	262,500
Dietas e incentivos		252,844	50,439
Seguro al personal		240,781	201,703
Fondo de pensiones		270,871	223,650
Infotep		38,046	31,500
Otros gastos del personal		33,112	150
Mantenimientos		1,576,089	1,690,610
Reparaciones		1,868,716	3,389,325
Combustibles y repuestos		187,380	466,968
Suministros de oficina		164,422	177,430
Comunicaciones		154,799	85,076
Honorarios y servicios profesionales		1,953,150	2,003,731
Viajes, viáticos y eventos		79,156	124,869
Seguros Generales		2,703,844	2,217,743
Transporte y acarreo		7,061	400
Gastos de alquiler		5,099,608	3,097,404
Limpieza y ambientación		188,770	140,420
Gastos legales		436,900	1,285,782
Energía eléctrica, agua y basura		810,720	811,846
Seguridad		2,444,190	2,988,587
Impuesto aumento de capital		850,000	-
Retribuciones complementarias		24,497	-
Comisión por alquiler		-	2,115,577
Servicios de conserjería		472,819	644,005
Gastos de publicidad		785,272	155,473
Atenciones al cliente		49,389	118,045
Otros		337,491	107,789
Total de gastos generales y administrativos	RD\$	25,188,605	RD\$ 25,541,022

15. Otros gastos :

Al 31 de diciembre, 2013 y 2012, la composición de otros gastos es la siguiente:

		2013	2012
Pérdida en venta de activos fijos	RD\$	2,516,360	-
Diferencias cambiarias		1,064,687	527,741
Total otros gastos	RD\$	3,581,047	527,741

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 segregar 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.