



40038

DECLARACIÓN JURADA



FIDUCIARIA POPULAR, S.A., sociedad comercial de objeto exclusivo, debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social y principal establecimiento ubicado en la Avenida Abraham Lincoln esquina calle Andrés Julio Aybar No. 702, Piso 3, Ensanche Piantini, Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el No. 1-3095410-2, con Registro Mercantil No. 92914SD, con teléfonos números 809-544-8905, fax número 809-544-8089, página Web www.fiduciariapopular.do, correo electrónico fiduciariapopular@bpd.com.do, debidamente autorizada por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana (en lo adelante, la "SIB") para fungir como entidad FIDUCIARIA para la administración y gestión de todo tipo de fideicomisos, inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos con el número SIVSF-001, debidamente representada en el presente acto, por el señor ANDRÉS IGNACIO RIVAS, de nacionalidad venezolana, mayor de edad, casado, identificado con la cédula de identidad No. 402-2266546-1, de este mismo domicilio; en virtud de las facultades otorgadas por la Asamblea General Extraordinaria – Ordinaria Anual de dicha entidad fiduciaria celebrada en fecha 22 de abril de 2014 y el Acta de Consejo de Administración de fecha 16 de julio del año 2014; en lo adelante referida como EL FIDUCIARIO o por su denominación social completa, indistintamente; por medio del presente documento **DECLARA BAJO LA FE DEL JURAMENTO** lo siguiente: Que dentro de lo que compete a sus funciones y a lo dispuesto por el Artículo 96 Párrafo III del Reglamento de Aplicación de la Ley No. 19-00 aprobado mediante Decreto No. 664-12 de fecha 7 de diciembre de 2012 se hace responsable del contenido de los Prospectos de Emisión relativos al Fideicomiso de oferta pública denominado "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP" por un monto de QUINCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (USD 15,000,000.00), autorizado y aprobado por el Consejo Nacional de Valores mediante la Primera Resolución de fecha 03 de marzo de 2015 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el registro No. SIVFOP-001, haciendo constar expresamente que, a su entender, (i) todos los datos e informaciones contenidos en los mismos son conformes a la realidad y (ii) que no se ha omitido ningún hecho o dato relevante que, por su naturaleza, pudiera alterar su alcance de modo que puedan afectar la decisión de futuros inversionistas. La presente declaración es realizada por el infrascrito en pleno conocimiento de las sanciones que castigan el perjurio.

HECHO Y FIRMADO libre y voluntariamente en cinco (5) originales de un mismo tenor y efecto, en el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de junio del año dos mil quince (2015).

(Firmas y legalización por notario público al dorso de esta página)

Por **FIDUCIARA POPULAR, S.A.:**



Andrés Ignacio Rivas
Gerente General



Yo, **DRA. CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ**, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, cuyo número de colegiatura de Notario es el 3842, CERTIFICO: Que las firmas que aparecen al pie del presente documento fueron puestas libre y voluntariamente en mi presencia por los señores **Andres Ignacio Rivas.**; cuyas generales y calidad constan, quienes me declararon que son las mismas firmas que acostumbran a usar en todos los documentos de sus vidas pública y privada. En el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de junio del año dos mil quince (2015).



DRA. CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ
Notario Público





40038



DECLARACIÓN JURADA

CONSORCIO MÁLAGA, S. A., sociedad anónima, con domicilio social en la Calle Andrés Julio Aybar número 204, Suite 401 Sur, Edificio Málaga II, , Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, titular del Registro Mercantil 19882SD y del Registro Nacional de Contribuyente 1-01-77664-1, pagina web "www.consorciomalaga.com", teléfonos números (809) 381-8100, fax numero (809) 563-4008, debidamente representada en el presente acto por su Presidente Hipólito Herrera Vassallo, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cedula de identidad y electoral no. 001-0101621-0 , de este domicilio y residencia según poder otorgado por el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 14 de agosto del año 2014; a cuya sociedad en lo adelante nos referiremos indistintamente por su razón social o como el "Fideicomitente" del "Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No.01-FP"; por medio del presente documento **DECLARA BAJO LA FE DEL JURAMENTO** lo siguiente: Que dentro de lo que compete a sus funciones y a lo dispuesto por el Artículo 96 Párrafo III del Reglamento de Aplicación de la Ley No. 19-00 aprobado mediante Decreto No. 664-12 de fecha 7 de diciembre de 2012 se hace responsable del contenido de los Prospectos de Emisión relativos al Fideicomiso de oferta pública denominado "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01-FP" por un monto de QUINCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (USD 15,000,000.00), autorizado y aprobado por el Consejo Nacional de Valores mediante la Primera Resolución de fecha 03 de marzo de 2015 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el registro No. SIVFOP-001, haciendo constar expresamente que, a su entender, (i) todos los datos e informaciones contenidos en los mismos son conformes a la realidad y (ii) que no se ha omitido ningún hecho o dato relevante que, por su naturaleza, pudiera alterar su alcance de modo que puedan afectar la decisión de futuros inversionistas. La presente declaración es realizada por el infrascrito en pleno conocimiento de las sanciones que castigan el perjurio.

HECHO Y FIRMADO libre y voluntariamente en cinco (5) originales de un mismo tenor y efecto, en el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de junio del año dos mil quince (2015).

(Firmas y legalización por notario público al dorso de esta página)

Por **CONSORCIO MALAGA, S. A.**

Hipólito Herrera Vassallo
Presidente



Yo, **DRA. CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ**, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, cuyo número de colegiatura de Notario es el 3842, CERTIFICO: Que las firmas que aparecen al pie del presente documento fueron puestas libre y voluntariamente en mi presencia el señor **Hipólito Herrera Vassallo**; cuyas generales y calidad constan, quien me declaró que son las mismas firmas que acostumbra a usar en todos los documentos de sus vidas pública y privada. En el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de junio del año dos mil quince (2015).

DRA. CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ
Notario Público



CONTRATO PARA LA COLOCACION PRIMARIA EN FIRME DE PROGRAMA DE EMISIONES DE VALORES DE FIDEICOMISO



De una parte, **FIDUCIARIA POPULAR, S.A.**, sociedad comercial de objeto exclusivo, debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social y principal establecimiento ubicado en la Avenida Abraham Lincoln esquina calle Andrés Julio Aybar No. 702, Piso 3, Ensanche Piantini, Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el No. 1-3095410-2, con Registro Mercantil No. 92914SD, con teléfono número 809-544-8905, página Web fiduciariapopular.do, correo electrónico fiduciariapopular@bpd.com.do, debidamente autorizada por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana (en lo adelante, la "SIB") para fungir como entidad FIDUCIARIA para la administración y gestión de todo tipo de fideicomisos, inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos con el número SIVSF-001, debidamente representada en el presente acto, por los señores MANUEL E. JIMÉNEZ F. y ANDRÉS IGNACIO RIVAS, de nacionalidad dominicana el primero y de nacionalidad venezolana el segundo, mayores de edad, casados, identificado con la cédula de identidad y electoral No. 001-0204026-8, el primero, y con la cédula de identidad No. 402-2266546-1, el segundo, de este mismo domicilio; en virtud de las facultades otorgadas por la Asamblea General Extraordinaria – Ordinaria Anual de dicha entidad fiduciaria celebrada en fecha 22 de abril de 2014 y el Acta de Consejo de Administración de fecha 17 de septiembre de 2014, así como de conformidad con la Octava Resolución del Acta del Consejo de Administración de Fiduciaria Popular, S.A., celebrada el 16 de julio de 2014, que acordó y aprobó la Oferta Pública de Valores de Fideicomiso objeto del presente contrato y del Prospecto de Emisión, y por la Sexta Resolución del Acta del Consejo de Administración de Fiduciaria Popular, S.A., celebrada el 17 de septiembre de 2014, que modificó características de la Oferta Pública de Valores de Fideicomiso objeto del presente contrato y del Prospecto de Emisión; en lo adelante referida como EL FIDUCIARIO o el "Emisor con Cargo al Patrimonio del Fideicomiso denominado: Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 – FP" (o por su denominación social completa, indistintamente); y

De la otra parte, **INVERSIONES POPULAR, S. A., PUESTO DE BOLSA**, entidad de intermediación de valores constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, autorizada a actuar en calidad de intermediario de valores conforme Registro No. SVPB-008, expedido por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana, con su domicilio establecido en la Torre Popular, Piso 3, ubicada en el edificio marcado con el No.20 de la Avenida Máximo Gómez, esquina John F. Kennedy, Distrito Nacional, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-01-59864-6, con Registro Mercantil No. 14176SD, debidamente representada en el presente contrato por los señores ADOLFO ALEJANDRO SANTELISES y JUAN ALBERTO MUSTAFA M., ambos dominicanos, mayores de edad, casados, empleados privados, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0196020-1 y 001-1210800-6, respectivamente, domiciliados y residentes en esta misma ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; sociedad en lo adelante referida como IPSA, EL COLOCADOR o por su denominación social completa, indistintamente.

En lo sucesivo, y a los fines del presente contrato, se hará referencia a EL FIDUCIARIO y a EL COLOCADOR conjuntamente como las "Partes".

PREAMBULO:

Por cuanto (1°): EL FIDUCIARIO se dispone a emitir y colocar en el mercado primario de valores, con cargo al patrimonio del fideicomiso de oferta pública de valores denominado "Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 – FP" (en lo adelante, el "FIDEICOMISO"), Valores de Fideicomiso (en lo adelante, los "Valores") por la suma de hasta Quince Millones de Dólares de Los Estados Unidos de América (USD 15,000,000.00), del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública (en lo adelante, el "Programa de Emisiones"), con un plazo de vigencia de hasta tres (3) años máximo, improrrogable contados a partir de la fecha de inscripción del programa de emisiones en el Registro del Mercado de Valores y Productos (en lo adelante, el "Registro"); EL FIDEICOMISO que ha sido aprobado por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la Primera Resolución de fecha 03 de marzo de 2015 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos ("el Registro") bajo el registro No. SIVFOP-001 y registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana, S.A. con el registro BV1508-VF0001. La Dirección General de Impuestos Internos expidió el Acta de Inscripción en el Registro Nacional del Contribuyente en fecha 08 de junio del 2015 mediante la cual se le otorgó al Fideicomiso el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-31-28872-3;

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
07/10/2015 4:11 PM r.graciano



42342

Por cuanto (2°): El proceso de colocación es la ejecución sistemática y organizada de las actividades de promoción, oferta, liquidación y entrega de los valores que conforman una emisión, con el objeto de realizar la suscripción de una emisión de valores en el mercado primario, a un precio de colocación preestablecido en un período de tiempo predeterminado o período de colocación;

Por cuanto (3°): La colocación primaria en firme es la colocación primaria de una emisión contratada por el emisor a un agente o a unos agentes de colocación, mediante la suscripción de un contrato que se rige por las reglas del contrato de compraventa, que establece el compromiso del agente o de los agentes de suscribir del emisor, al precio de colocación, la totalidad de la emisión en una fecha convenida según se establece más adelante en el presente contrato. Para las emisiones denominadas [FM] del Programa de Emisiones, se realizará una colocación primaria en firme;

Por cuanto (4°): EL FIDUCIARIO, mediante este acto, contrata a IPSA, que acepta, para que realice la colocación primaria en firme de la primera emisión del Programa de Emisiones denominada Emisión 01-FM en el mercado primario de valores de la República Dominicana, conforme a las reglas del contrato de compraventa, en virtud del cual IPSA se compromete a suscribir de EL FIDUCIARIO, al precio de colocación, la totalidad de las emisiones denominadas FM del Programa de Emisiones en alguna fecha convenida mediante contrato;

Por cuanto (5°): De conformidad con lo establecido en el Prospecto de Emisión, el precio de colocación es de Mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000.00) para la primera emisión que se generen del Programa de Emisiones. Para las siguientes Emisiones del Programa de Emisiones, el precio de colocación o suscripción será el correspondiente a la valorización de los valores de fideicomiso del día anterior a la fecha de transacción (T). El precio de colocación primaria estará disponible en la página web y las oficinas de la Fiduciaria y en el mecanismo centralizado de negociación de la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) (el "Precio de Colocación");

Por cuanto (6°): EL FIDUCIARIO consignará ante CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. (en lo adelante "CEVALDOM"), entidad que fungirá como Agente de administración, depósito, custodia y pago del Programa de Emisiones, un Macrotítulo por cada Emisión del Programa de Emisiones que será objeto de colocación por IPSA de conformidad con este contrato y el Prospecto de Emisión;

Por tanto, y en el entendido de que las disposiciones contenidas en el anterior preámbulo forman parte integrante del presente contrato, las Partes libre y voluntariamente:

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

Artículo Primero (1°): Colocación Primaria En Firme - Objeto Respecto de las Emisiones FM.- IPSA, por medio del presente contrato, acepta realizar la colocación primaria en firme de las emisiones denominadas Emisión 01-FM y Emisión 02-FM del Programa de Emisiones, la cual se rige por la regla del contrato de compraventa, que establece el compromiso del agente de suscribir, al Precio de Colocación, la totalidad de los valores que componen las emisiones denominadas Emisión 01-FM y Emisión 02-FM en la fecha convenida en el presente contrato de colocación. Por consiguiente, IPSA se compromete a suscribir de EL FIDUCIARIO, que acepta, al Precio de Colocación, las emisiones denominadas Emisión 01-FM y Emisión 02-FM del Programa de Emisiones en fecha: día nueve (09) del mes de octubre] del año dos mil quince (2015), según las reglas del contrato de compraventa.

Párrafo I: Las Partes convienen de manera formal y expresa que las Emisiones FM del Programa de Emisiones están exceptuadas del cumplimiento del Período de Colocación, de conformidad con lo establecido en el Párrafo I del Artículo 112 del Reglamento No. 664-12. En efecto, las Partes acuerdan que el mercado secundario de valores de las Emisiones FM del Programa de Emisiones comienza el día hábil siguiente a la suscripción realizada por IPSA, en virtud de lo que dispone el Párrafo IV del Artículo 122 del Reglamento No. 664-12.

Párrafo II: IPSA, mediante el presente contrato, se obliga a suscribir de EL FIDUCIARIO, que acepta, al Precio de Colocación, la totalidad de los valores que componen la Emisión 01-FM del Programa de Emisiones en la fecha convenida en el artículo primero de este contrato de colocación. A ese fin, se entenderá como "*Colocación Primaria en Firme*" la colocación primaria de las Emisiones FM del Programa de Emisiones contratada por EL FIDUCIARIO a IPSA.

Párrafo III: Queda entendido entre las Partes, quienes así lo declaran expresamente, que IPSA asume formal y expresamente el compromiso de adquirir la totalidad de los Valores que conforman las emisiones denominadas Emisión 01-FM y Emisión 02-FM del Programa de Emisiones en fecha: día nueve (09) del mes de octubre del año dos mil quince (2015), según las reglas del contrato de compraventa del Programa de Emisiones, ya que en efecto IPSA se ha comprometido a suscribir los Valores durante el proceso de colocación primaria en firme. IPSA reconoce que la

obligación asumida en este sentido por IPSA es una obligación de resultado. Es decir, que IPSA se compromete a suscribir de EL FIDUCIARIO, al Precio de Colocación, la totalidad de los Valores que conforman las emisiones denominadas Emisión 01-FM y Emisión 02-FM del Programa de Emisiones en fecha: día nueve (09) del mes de octubre del año dos mil quince (2015).

Artículo Segundo (2°): Aviso de Colocación Primaria.- Toda emisión requerirá de un Aviso de Colocación Primaria, el cual será publicado en por lo menos un (1) periódico de circulación nacional, contentivo de los detalles relativos a la Colocación primaria de una o más Emisiones a ser generada a partir de un Programa de Emisiones, elaborado y publicado de conformidad a los requisitos que establezca la SIV mediante normas de carácter general. El aviso de Colocación primaria contendrá las características de la Emisión o Emisiones, la fecha de emisión y suscripción en firme de los valores correspondientes a las emisiones a las cuales se refiera el Aviso, Destinatario en el Mercado Primario, que será IPSA, quien se ha comprometido, mediante el presente contrato, a suscribir la totalidad de los valores de las emisiones denominadas Emisión 01-FM y Emisión 02-FM del Programa de Emisiones en fecha: día nueve (09) del mes de octubre del año dos mil quince (2015) del Programa de Emisiones, y cualquier otra información que establezca la SIV mediante norma de carácter general.

Párrafo: El aviso de colocación primaria de una emisión a ser publicado deberá ser sometido a la aprobación de la Superintendencia, por EL FIDUCIARIO mediante solicitud escrita, al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de publicación del aviso. EL FIDUCIARIO deberá remitir a la SIV, copia del aviso de colocación primaria, el día hábil siguiente de la fecha en que se hubiere publicado el mismo en un periódico de circulación nacional.

Artículo Tercero (3°): Características Generales y Condiciones del Programa de Emisiones de los Valores de Fideicomiso.- De acuerdo a lo establecido en el Prospecto de Emisión del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso (en lo adelante el "Prospecto de Emisión"), las Partes reconocen que las características generales de los Valores y del Programa de Emisiones son las siguientes:

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 – FP	
Clase de Valores Ofrecidos	Valores de Fideicomiso
Monto Total a Emitir	Hasta Quince Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (USD15,000,000)
Periodo de Vigencia del Programa de Emisiones	Tres años a partir de la fecha de inscripción del Programa de Emisiones en el Registro
Monto Mínimo de Inversión	Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD 1,000.00)
Cantidad de Valores	15,000 Valores de Fideicomiso
Deposito Centralizado, Agente de Administración, Pago y Custodia de los Valores	CEVALDOM, Deposito Centralizado de Valores, S.A.
Forma de Representación de los Valores	Inmaterial, mediante Anotación en Cuenta
Fecha de Suscripción	T + 3
Numero de Emisiones	Quince (15) emisiones de Un Millón Dólares de los Estados Unidos de América cada una
Vencimiento	Diez (10) años contados a partir de la fecha de emisión de la primera emisión

El vencimiento de los diez (10) años se computará a partir de la fecha de emisión de las emisiones denominadas Emisión 01-FM y Emisión 02-FM del Programa de Emisiones. La cual resulta ser el día nueve (09) del mes de octubre del año dos mil quince (2015). Las emisiones serán por un monto de Un Millón de Dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000,000.00) cada una y serán denominadas en secuencia numérica seguidas de la nomenclatura [FM] y [PG].

- a) Las emisiones denominadas [FM] serán colocadas en firme, es decir, serán adquiridas por el agente colocador. Estas emisiones no serán ofertadas al público en el mercado primario. Sin embargo, podrán ser transables libremente en el mercado secundario bursátil.

- b) Las emisiones denominadas [PG] serán ofertadas al público en general. Colocadas bajo el esquema de mejores esfuerzos por el agente colocador.

Párrafo I: El Programa de Emisiones constará de emisiones identificadas con la nomenclatura [PG] y [FM]. Las emisiones denominadas [FM], objeto del presente contrato, serán colocadas en firme. Estas emisiones no serán ofertadas al público en el mercado primario sino que serán adquiridas por IPSA al precio de colocación convenido en este contrato. A continuación el plan de emisiones:

Emisión	Monto a Emitir	Cantidad de Valores	Vencimiento	Fecha de Inicio del Periodo de Colocación	Fecha de Emisión	Fecha de Finalización del Periodo de Colocación	Fecha de Vencimiento
01 – FM	USD 1 MM	1,000	10 Años	N/A	9.Oct.2015	N/A	9.Oct.2015
02 – FM	USD 1 MM	1,000	10 Años	N/A	9.Oct.2015	N/A	9.Oct.2015
03 – FM	USD 1 MM	1,000	*	N/A	*	N/A	*
04 – FM	USD 1 MM	1,000	*	N/A	*	N/A	*
05 – FM	USD 1 MM	1,000	*	N/A	*	N/A	*
06 – FM	USD 1 MM	1,000	*	N/A	*	N/A	*
07 – FM	USD 1 MM	1,000	*	N/A	*	N/A	*
08 – FM	USD 1 MM	1,000	*	N/A	*	N/A	*
09 – *	USD 1 MM	1,000	*	*	*	*	*
10 – *	USD 1 MM	1,000	*	*	*	*	*
11 – *	USD 1 MM	1,000	*	*	*	*	*
12 – *	USD 1 MM	1,000	*	*	*	*	*
13 – *	USD 1 MM	1,000	*	*	*	*	*
14 – *	USD 1 MM	1,000	*	*	*	*	*
15 – *	USD 1 MM	1,000	*	*	*	*	*

Párrafo II: Una vez realizadas las primeras ocho (8) emisiones, se podrán realizar las demás emisiones, para las cuales se deberán transferir nuevos bienes por parte del Fideicomitente al FIDEICOMISO, de acuerdo a lo establecido en el Acto Constitutivo del FIDEICOMISO. Para esto, los bienes aportados deben tener las mismas características establecidas en el Contrato de Emisión y en el Prospecto de Emisión. Las características particulares y definitivas de los inmuebles a ser aportados están establecidas en el punto 7.1 del Prospecto de Emisión.

Párrafo III: Características de las emisiones denominadas Emisión 01-FM y Emisión 02-FM del Programa de Emisiones:

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 – FP
Emisión 01 – FM y Emisión 02 – FM**

Clase de Valores Ofrecidos	Valores de Fideicomiso.
Monto Total a Emitir	Dos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (USD 2,000,000).
Cantidad de Valores a Emitir	Dos Mil (2,000) Valores de Fideicomiso.
Monto Mínimo de Inversión	Mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000.00)
Cantidad de Valores	2,000 Valores de Fideicomiso
Deposito Centralizado, Agente de Administración, Pago y Custodia de los Valores	CEVALDOM, Deposito Centralizado de Valores, S.A.
Forma de Representación de los Valores	Inmaterial, mediante Anotación en Cuenta
Fecha de Emisión	09 de octubre del 2015
Vencimiento	Diez (10) años contados a partir de la fecha de emisión.

Artículo Cuarto (4°): Obligaciones de IPSA. Sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas en otras partes de este contrato, y en las leyes, reglamentos y normativas aplicables, IPSA se obliga frente a EL FIDUCIARIO a lo siguiente:

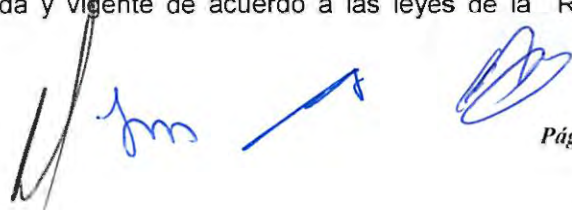
- a) Mantener a disposición de los potenciales inversionistas, copias o ejemplares del Prospecto del Programa de Emisiones;
- b) Realizar el pago a EL FIDUCIARIO por concepto de la compra de las Emisiones FM. El pago por concepto de la compra de los Valores que conforman las Emisiones FM podrá realizarse mediante cheque de administración, transferencia o depósito de la cuenta -abierta en un banco autorizado- designadas a esos fines por EL FIDUCIARIO a través de una comunicación escrita. Dichas sumas deberán ser entregadas por IPSA a EL FIDUCIARIO dentro del próximo día hábil de que estas se encuentren líquidas y disponibles. EL FIDUCIARIO reconoce y acepta que IPSA no tendrá ningún tipo de responsabilidad en los casos de retraso (más allá del tránsito bancario normal) en la disponibilidad de los fondos entregados por este último a EL FIDUCIARIO; salvo que dicha situación se presente como consecuencia de una negligencia e imprudencia comprobada por parte de IPSA; y
- c) IPSA se compromete a suscribir del Emisor, al Precio de Colocación, la totalidad de los Valores de Fideicomiso que conforman las Emisiones FM del Programa de Emisiones en la fecha convenida en este contrato de colocación y aquellas que se determinen en los Prospectos Simplificados correspondientes a cada Emisión del Programa de Emisiones y en los correspondientes Avisos de Colocación Primaria, bajo la modalidad de colocación primaria en firme, a ser pagado por IPSA a EL FIDUCIARIO.

Artículo Quinto (5°): Obligaciones de EL FIDUCIARIO. Sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas en otras partes de este contrato y en las leyes, reglamentos y normativas aplicables, EL FIDUCIARIO se obliga frente a IPSA a lo siguiente:

- a) Mantener las condiciones que garanticen la libre transferencia de la titularidad sobre los Valores de Fideicomiso a favor de los inversionistas;
- b) Colaborar con IPSA en la preparación y otorgar su oportuna aprobación de toda la información que deberá ser suministrada relativa al cálculo de los precios de suscripción de los Valores de Fideicomiso que conforman las Emisiones FM al Precio de Colocación;
- c) En la fecha de emisión y suscripción en firme de los Valores, EL FIDUCIARIO se compromete a remitir y consignar, por ante CEVALDOM, el macrotítulo que representa las Emisiones del Programa de Emisiones suscritas, debidamente firmado por un representante autorizado, el cual será por una cantidad de capital equivalente al monto correspondiente de las Emisiones del Programa de Emisiones suscrito. En esa misma fecha, EL FIDUCIARIO deberá remitir una copia del macrotítulo a la SIV para su inscripción en el Registro del Mercado de Valores y Productos. El Acto Auténtico deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidas por el artículo 92 del Reglamento 664-12;
- d) Cumplir todas las formalidades que puedan ser requeridas para concretizar cualquier transacción realizada por IPSA por cuenta de EL FIDUCIARIO, de conformidad con el objeto del presente contrato;
- e) Abstenerse de difundir con fines promocionales cualquier mensaje cuyo contenido no figure en el Prospecto de Emisión o que proporcione una visión de las Emisiones FM distinta de la contemplada en el Prospecto de Emisión; y
- f) Coordinar con IPSA las actividades de publicidad de las Emisiones FM, particularmente la publicidad escrita, debiendo además remitir copia de las mismas a la Superintendencia de Valores.

Artículo Sexto (6°): Declaraciones y Garantías de EL FIDUCIARIO. EL FIDUCIARIO declara y garantiza a IPSA lo siguiente:

- a) Que es una sociedad comercial debidamente constituida y vigente de acuerdo a las leyes de la República Dominicana;



- b) Que todas las formalidades legales y estatutarias para la suscripción del presente contrato han sido debidamente cumplidas, y que la persona física que lo firma en representación de EL FIDUCIARIO consta de plenos poderes otorgados a ese fin por los Estatutos del mismo, o por el órgano societario correspondiente;
- c) Que los fondos obtenidos de la colocación objeto de este contrato no serán utilizados en actividades o acciones ilícitas; y
- d) Que los Valores de Fideicomiso que conforman las Emisiones FM se encuentran y se mantendrán libre de todo gravamen o medida judicial o extrajudicial alguna, por parte de EL FIDUCIARIO, que impidan su libre disposición.

Artículo Séptimo (7°): Precio de Colocación de las Emisiones 01 y 02 – FM del Programa de Emisiones.- El precio de colocación será de Mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000.00) y que para las emisiones subsiguientes (tanto las [FM] como las [PG]) el precio de colocación será el correspondiente a la valorización de los valores de fideicomiso del día anterior a la fecha de transacción (T).

Párrafo: Las fechas de emisión y suscripción para las emisiones denominadas [FM] deberán establecerse mediante el Contrato de colocación en firme correspondiente. Las fechas de emisión y suscripción para el resto de las emisiones serán determinadas en los Prospectos Simplificados de cada Emisión y en los correspondientes Avisos de Colocación Primaria. IPSA se compromete a suscribir del Emisor, al Precio de Colocación, las Emisiones del Programa de Emisiones denominadas FM. La emisión 01-FM y la Emisión 02-FM serán colocadas en firme en la fecha convenida en el presente contrato de colocación, que es el día nueve (9) del mes de octubre del año dos mil quince (2015).

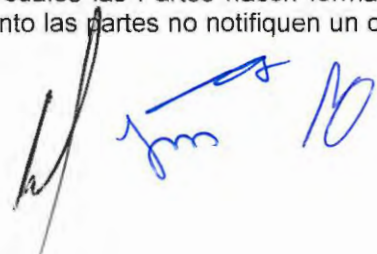
Párrafo II: Conforme a lo descrito en la parte principal de este artículo, el precio de los Valores de Fideicomiso en la fecha de emisión y suscripción de las emisiones que se generen del programa de emisiones corresponderá a su precio de suscripción inicial. A partir del día siguiente a la fecha de emisión de las referidas emisiones, y para las Emisiones subsiguientes del Programa de Emisiones, su precio o valor corresponderá al resultado del cierre operativo del día anterior que corresponderá al resultado que será dado por el ejercicio de dividir el patrimonio neto del Fideicomiso (equivalente al total de activos menos el total de pasivos del fideicomiso) entre el número de valores que respaldan el patrimonio del fideicomiso. En ese orden, el Precio de Colocación de las demás emisiones que se coloquen, será determinado con el valor de fideicomiso correspondiente al cierre operativo del día anterior del fideicomiso.

Artículo Octavo (8°): Gastos, Cargos e Impuestos. Correrán por cuenta de EL FIDUCIARIO, con cargo al patrimonio Fideicomitado, todos los impuestos, retenciones, cargos, obligaciones, comisiones, derechos de bolsa, tarifas, costos por liquidación, cargos por transferencia, derechos de custodia, costos legales y cualquier otro costo o gasto, incidente o material, incurrido por IPSA en la ejecución de las operaciones previstas en el presente contrato. En caso que las transferencias de fondos de IPSA a EL FIDUCIARIO estén sujetas a algún impuesto, retención, cargo o deducción, el monto a ser acreditado a EL FIDUCIARIO será el resultante luego de aplicar dicha deducción, retención o impuesto.

Artículo Noveno (9°): Confidencialidad. Cada una de las Partes se compromete sin limitación alguna a mantener estricta confidencialidad de toda información a la que pudieren tener acceso relativa o relacionada a las Emisiones FM del Programa de Emisiones, a EL FIDUCIARIO, al FIDEICOMISO, que sea o pudiera ser considerada como información privilegiada o un hecho reservado conforme a las disposiciones de la Ley sobre Mercado de Valores No. 19-00 y al Reglamento No. 664-12. De igual manera, se comprometen por el personal que en ellas presta servicios o que los preste en el futuro, estén o no en relación de dependencia con las Partes, a mantener la referida estricta confidencialidad. El deber de confidencialidad antes señalado subsistirá sin limitación de tiempo, aun después de concluida la relación que une a las Partes, cualquiera que sea la causa, salvo que la revelación de la información antes señalada se imponga por mandato de la ley o de autoridad judicial o regulatoria competente.

Párrafo: El acceso a la información confidencial de EL FIDUCIARIO se limita a empleados autorizados de IPSA que tengan necesidad de estar familiarizados con dicha información para poder prestar los servicios acordados en virtud del presente contrato.

Artículo Décimo (10°): Comunicación e instrucciones. Toda instrucción o comunicación que con motivo de cualquier operación deba ser enviada por las Partes, podrá ser hecha, sin limitación alguna en forma verbal, sea personal o telefónicamente, o escrita, a través de correo público o privado, fax, correo electrónico o cualquier otro medio electrónico de comunicación, a las direcciones que se indican a continuación, en las cuales las Partes hacen formal elección de domicilio para todos los fines legales y que se consideraran validas hasta tanto las partes no notifiquen un cambio en las mismas:



AL FIDUCIARIO: Avenida Abraham Lincoln esquina calle Andrés Julio Aybar No. 702, Piso 3, Ensanche Piantini, Distrito Nacional, Santo Domingo

A IPSA: Torre Popular, Piso 3, ubicada en el edificio marcado con el No. 20 de la Avenida Máximo Gómez, esquina John F. Kennedy, Distrito Nacional, de la ciudad de Santo Domingo

Párrafo I: En lo que respecta a las instrucciones giradas por EL FIDUCIARIO en forma verbal, o en forma escrita no enviada en original, incluyendo las remitidas mediante fax o correo electrónico, IPSA, a su sola discreción, podrá requerir de EL FIDUCIARIO una confirmación escrita en original debidamente firmada por EL FIDUCIARIO. Las notificaciones y comunicaciones entre EL FIDUCIARIO e IPSA se considerarán efectivas desde la fecha de recepción. En caso de que la notificación o comunicación sea mediante entrega del original, se considerará efectiva desde la fecha del acuse de recibo. Será responsabilidad de las Partes la revisión oportuna de su correspondencia (incluyendo correspondencia física, correo electrónico y mensajes de fax), a los fines de verificar la recepción y conformidad de las comunicaciones y confirmaciones recibidas.

Párrafo II: IPSA no comprometerá su responsabilidad frente a EL FIDUCIARIO o terceros en ocasión de la ejecución de las instrucciones recibidas de parte de EL FIDUCIARIO, conforme al objeto del presente contrato, siempre que dicha ejecución se ajuste a las instrucciones recibidas de parte de EL FIDUCIARIO, y sea ejecutada de buena fe por IPSA, y dentro del cumplimiento de la ley y normativa del mercado de valores de la República Dominicana.

Artículo Undécimo (11°): Vigencia. Terminación.- La duración del presente contrato de colocación se pacta desde su firma hasta el día hábil siguiente a la suscripción y compra de la Emisión 01-FM y de la Emisión 02-FM realizada por IPSA. Sin embargo, previo a la publicación del Aviso de Colocación Primaria correspondiente, cualquiera de las Partes podrá darlo por terminado en cualquier momento mediante notificación escrita a la otra parte con un mínimo de cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha efectiva de terminación. Durante dicho plazo, EL FIDUCIARIO deberá pagar a IPSA cualesquiera sumas que le adeude a la fecha efectiva de terminación.

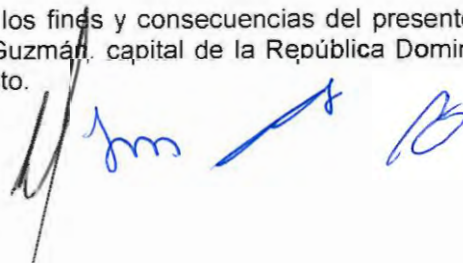
Párrafo: En caso de incumplimiento reiterado por cualquiera de las Partes de sus respectivas obligaciones bajo este contrato, la Parte afectada podrá darlo por terminado mediante notificación escrita a la Parte en falta, la cual surtirá efecto de pleno derecho desde el momento de su recepción por la Parte en falta, sin necesidad de puesta en mora o de intervención judicial; debiendo la Parte en falta pagar o entregar inmediatamente a la Parte afectada cualesquiera sumas que le adeude o que tenga en su poder. Esto sin perjuicio de la facultad de la Parte afectada de reclamar la reparación de los daños sufridos.

Artículo Duodécimo (12°): Ley Aplicable. EL FIDUCIARIO es una entidad fiduciaria sometida prioritariamente a lo dispuesto por la Ley No.189-11 y sus modificaciones, así como a las disposiciones de la Superintendencia de Valores bajo las cuales opera EL FIDUCIARIO (conjuntamente la "Legislación Especial Aplicable al Fiduciario"). En la medida en que no sean contrarios a la Legislación Especial Aplicable al Fiduciario, el presente contrato y el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso se rigen por la Ley de Mercado de Valores No.19-00, su Reglamento de Aplicación contenido en el Decreto No. 664-12 de fecha 7 de diciembre de 2012, el Reglamento No. 95-12, las Normas, Circulares y Resoluciones adoptadas por el Consejo Nacional de Valores y la Superintendencia de Valores de la República Dominicana, la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No.479-08 de fecha 11 de diciembre de 2008 modificada por la Ley 31-11; así como por las leyes especiales, normas, resoluciones, circulares y demás que tienen aplicación dentro del mercado de valores y el derecho común de la República Dominicana.

Artículo Decimotercero (13°): Solución de Conflictos: Todo litigio, controversia o reclamación que surja en ocasión de la ejecución, validez, interpretación, nulidad o cualquier otra causa relativa al presente contrato, al Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso o a los Valores de Fideicomiso será resuelto ante los Tribunales ordinarios del Distrito Nacional de la República Dominicana

Artículo Decimocuarto (14°): Acuerdo Completo. Este documento constituye el acuerdo completo entre las Partes, y deroga cualquier negociación, declaración o acuerdos previos entre ellas sobre el mismo objeto, ya sean verbales o por escrito, salvo los que hayan sido preservados expresamente por este contrato.

Artículo Decimoquinto (15°): Elección de Domicilio. Para todos los fines y consecuencias del presente contrato las Partes eligen domicilio en el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, en las direcciones que se indican más arriba en el inicio del presente contrato.



HECHO, LEIDO Y FIRMADO en cuatro (4) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las Partes con intereses distintos, otro para tener a disposición de la Superintendencia de Valores de la República Dominicana y otro para el notario público que legaliza las firmas en este acto, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, a los siete (07) días del mes de octubre del año dos mil quince (2015).

Por **Fiduciaria Popular, S.A.:**



Manuel E. Jimenez
Presidente Consejo de Administración



Andres I. Rivas
Gerente General

Por **INVERSIONES POPULAR, S. A., PUESTO DE BOLSA:**



A. Alejandro Santelises
Vicepresidente del Consejo de
Administración



Juan Mustafá M.
Gerente General

Yo, **Lic. Jeannette Dalmasí**, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, cuyo número de colegiatura de Notario es el 5551, **CERIFICO Y DOY FE** que las firmas que anteceden han sido puestas libre y voluntariamente en mi presencia, por los señores A. ALEJANDRO SANTELISES, JUAN MUSTAFÁ M., MANUEL E. JIMENEZ Y ANDRES I. RIVAS de generales anotadas, quienes me declararon que esas son las firmas que acostumbran usar en todos sus actos. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, a los siete (07) días del mes de octubre del año dos mil quince (2015).

Notario Público





Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
01/10/2015 4:08 PM j.milanes



42263

1 de octubre de 2015

Señor

Gabriel Castro

Superintendente de Valores

Superintendencia de Valores de la República Dominicana

Ciudad.-

Atención: **Olga Nivar.**
Directora Oferta Pública.

Referencia: Remisión documentos físicos sobre el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios No. SIVFOP-001, MÁLAGA No. 01-FP

Distinguido Sr. Castro:

Luego de saludarle, tenemos a bien remitir los documentos siguientes:

- Estados Financieros Interinos junio 2015 de Consorcio Málaga, S.A.
- Presupuesto de Ingresos y Gastos

Sin otro particular por el momento, se despide,

Atentamente,

Maria Amelia Auffant

Gerente de División Banca de Inversión

Banco Popular Dominicano, S.A.- Banco Múltiple





42263

En USD	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
INGRESOS										
Edif Malaga I										
Malaga I - Cole, S.R.L. (Pagés)	243,720	249,813	256,058	262,460	269,021	275,747	282,640	289,706	296,949	304,373
Edif Malaga II										
Local 201 - T&P Servicios Legales	72,000	75,600.00	79,380.00	83,349.00	87,516.45	91,892.27	96,486.89	101,311.23	106,376.79	111,695.63
Local 301 - Point Clinical Management	60,000	61,800.00	63,654.00	65,563.62	67,530.53	69,556.44	71,643.14	73,792.43	76,006.20	78,286.39
Local 401 [Norte] - MC Ccan	42,000	43,260.00	44,557.80	45,894.53	47,271.37	48,689.51	50,150.20	51,654.70	53,204.34	54,800.47
Local 401 [Sur] - Consorcio Malaga	42,000	43,260.00	44,557.80	45,894.53	47,271.37	48,689.51	50,150.20	51,654.70	53,204.34	54,800.47
Local 501 - MC Ccan	96,635	101,467	106,540	111,867	117,460	123,333	129,500	135,975	142,774	149,913
Edif Malaga III										
Local 201 - Elecnor	76,577	80,406	84,426	88,647	93,080	97,734	102,621	107,752	113,139	118,796
Local 301 - Maerks Dominicana	60,000	62,400	64,896	67,492	70,192	72,999	75,919	78,956	82,114	85,399
Local 401 - Vacante										
Local 501 - ASK Marketing	60,000	61,800.00	63,654.00	65,563.62	67,530.53	69,556.44	71,643.14	73,792.43	76,006.20	78,286.39
Total ingresos	752,932	779,806	807,724	836,731	866,873	898,197	930,754	964,595	999,774	1,036,350
GASTOS										
Administración Fiduciaria	28,657	28,657	28,657	28,657	28,657	28,657	28,657	28,657	28,657	28,657
Gasto de Administración Seguro	78,000	78,000	78,000	78,000	78,000	78,000	78,000	78,000	78,000	78,000
Gastos Periodicos de la Emision	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
Calificacion de riesgo	6,000	6,000	6,070	6,141	6,213	8,000	8,094	8,188	8,284	8,381
BVRD - Mantenimiento Emision	5,270	5,220	5,281	5,343	5,406	5,469	5,533	5,598	5,663	5,729
Rep de tenedores	13,000	13,000	13,152	13,306	13,462	13,619	13,779	13,940	14,103	14,268
Cevaldom - Mantenimiento Emision	1,333	1,333	1,349	1,365	1,381	1,397	1,413	1,430	1,446	1,463
Cevaldom - Agente de pagos	1,433	1,433	1,450	1,467	1,484	1,502	1,519	1,537	1,555	1,573
Auditor Externo Fideicomiso	11,250	11,250	11,382	11,515	11,650	11,786	11,924	12,063	12,204	12,347
Asamblea de tenedores	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
Total Gastos	179,894	179,894	180,341	180,794	181,252	185,429	185,918	186,412	186,913	187,419
CAPEX	28,600	28,600	28,600	31,460	31,460	31,460	34,606	34,606	34,606	34,606
INGRESOS NETOS	544,438	571,312	598,783	624,478	654,162	681,308	710,230	743,576	778,256	814,325

Notas:

Fitas proyecciones son realizadas bajo la ocupación y las perspectivas actuales.

Los gastos están indexados a la tasa de inflación según publicada por el INECI. La tasa anualizada al mes de Agosto del año 2015 es 1.27%. Las tarifas de las entidades como Cevaldom y la BVRD tienen que ser autorizados por la S.V.

Valor a Perpetuidad	11,633,214									
Filijos a descontar	544,438	571,312	598,783	624,478	654,162	681,308	710,230	743,576	778,256	12,447,539
Tasa de Descuento	10%									
Tasa de Perpetuidad	3.0%									
NPV	8,474,733									

Ingresos	mts2	Renta Annual	Incremento
Edif Malaga I	Local		
Cole, S.R.L. (Pagés)	Edificio Malaga I	1,805 \$	243,720 2.50%
Edif Malaga II			
T&P Servicios Legales	Local 201	316 \$	72,000 5%
Point Clinical Management	Local 301	316 \$	60,000 4%
MC-Ccan	Local 401 Norte	158 \$	42,000 3%
Consorcio Malaga	Local 401 Sur	316 \$	42,000 3%
MC-Ccan	Local 501	316 \$	96,635 5%
Edif Malaga III			
Elecnor	Local 201	272 \$	76,577 5%
Maerks Dom.	Local 301	229 \$	60,000 4%
Vacante	Local 401	229 \$	75,800 5%
ASK Marketing	Local 501	229 \$	60,000 3%

TOTAL 4,386

Valor del patrimonio	8,187,625
Ocupación	100%
Comisión Fiduciaria	0.35%
Tasa Cambiaria USD/DOF	\$ 45.00

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
01/10/2015 4:08 PM j.milanes



42263

**CONSORCIO MALAGA, S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
INTERINOS AL 30 DE JUNIO 2015**

CONSORCIO MALAGA, S.A.

BALANCE GENERAL
AL 30 DE JUNIO 2015
EN RD\$

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
01/10/2015 4:08 PM J.milanes



42263

ACTIVOS:

CORRIENTES:

EFFECTIVO EN CAJAS Y BANCOS (NOTA #1)	177,298.61	
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES (NOTA #2)	4,432,579.25	
CUENTAS POR COBRAR ACCIONISTAS Y EMPLEADOS (NOTA #3)	40,597,223.98	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NOTA #4)	19,302,780.79	
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS (NOTA #5)	3,429,144.01	
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES		67,939,026.64

ACTIVOS FIJOS:

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS NETO (NOTA #6)	391,433,225.45	
MOBILIARIOS Y EQUIPOS DE OFICINA NETO (NOTA #7)	3,052,561.27	
EQUIPO DE TRANSPORTE NETO (NOTA #8)	-	
MAQUINARIAS Y EQUIPOS NETO (NOTA #9)	17,308,867.67	
TOTAL DE ACTIVOS FIJOS		411,794,654.39

OTROS ACTIVOS

INVERSIONES (NOTA # 10)	965,981.30	
OTROS ACTIVOS (NOTA #11)	1,016,507.16	
TOTAL		1,982,488.46

TOTAL DE ACTIVOS

481,716,169.49

PASIVOS:

CORRIENTES:

SOBREGIROS BANCARIOS POR CHEQUES EN TRANSITOS (NOTA #12)	1,079,856.06	
CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES (NOTA #13)	10,095,772.45	
CUENTAS POR PAGAR A CIA RELACIONADAS (NOTA #14)	40,173,687.86	
PRESTAMOS BANCARIOS (NOTA#18)	196,582,181.00	
DEPOSITOS DE ALQUILERES (NOTA#15)	15,687,118.17	
RETENCIONES Y ACUM. POR PAGAR (NOTA#16)	4,101,858.67	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR (NOTA #17)	7,829,683.50	
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES		275,550,157.71

PASIVOS A LARGO PLAZO:

PRESTAMOS HIPOTECARIOS A LARGO PLAZO (NOTA #18)	24,787,500.00	
OTROS PRESTAMOS (NOTA #18)	15,972,468.10	
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		40,759,968.10

CAPITAL:

CAPITAL EN ACCIONES COMUNES	164,276,300.00	
PERDIDAS ACUMULADAS	(659,290.44)	
INGRESOS Y GASTOS DE AÑOS ANTERIORES	(1,841,252.98)	
GANANCIAS DEL EJERCICIO	3,630,287.10	
TOTAL DE CAPITAL		165,406,043.68
TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL		481,716,169.49



CONSORCIO MALAGA, S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1RO DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2015
EN RD\$



INGRESOS:

ALQUILERES (NOTA #19)	47,098,183.15	
MANTENIMIENTO	5,592,702.60	
POR VENTAS DE CTIVOS FIJOS	29,995.49	
INTERESES GANADOS	1,734.32	
TOTAL DE INGRESOS		52,722,615.56

MENOS: COSTO VENTA ACTIVOS

(26,673.40)

GANANCIA BRUTA

52,695,942.16

MENOS: GASTOS OPERACIONALES:

GASTOS GENERALES Y ADM.

SUELDOS	2,763,600.00	
REGALIA PASCUAL	230,300.00	
BONIFICACIONES	230,300.00	
SEGURO DE RIESGOS LABORALES	21,333.59	
SEGURO SOCIAL FAMILIAR DE SALUD	172,161.86	
SEGURO MEDICO PRIVADO	60,392.00	
FONDOS DE PENSIONES	196,805.16	
INFOTEP	27,636.00	
DIETAS E INCENTIVOS	268,660.00	
OTROS GASTOS DE PERSONAL	13,497.46	
AGUA, ENERGIA Y BASURA	1,010,114.28	
COMUNICACION Y TELEFONO	297,313.94	
CORREOS, COURRIER Y ENVIOS	75,760.57	
VIGILANCIA Y SEGURIDAD	2,881,310.00	
MANTENIMIENTOS DE LOS ACTIVOS	1,224,574.67	
REPARACIONES DE LOS ACTIVOS	1,011,890.66	
GASTO DE ALQUILER	1,686,806.10	
ALQUILER TERRENO PERSONA FISICA (NOTA# 20)	1,438,473.71	
MATERIALES DE OFICINA	74,331.53	
COMBUSTIBLES Y REPUESTOS	317,571.04	
TRANSPORTE & ACARREOS	6,866.33	
SERVICIOS PROFESIONALES PERSONAS JURIDICAS (NOTA #21)	1,767,106.45	
SERVICIOS PROFESIONALES PERSONAS FISICAS	52,111.51	
SERVICIO DE JARDINERIA	104,075.00	
FOTOCOPIAS	21,146.66	
SERVICIO DE CONSERJERIA	611,162.40	
VIAJES, VIATICOS, EVENTOS Y PUBLICIDAD	84,066.52	
COMISION POR ALQUILER (NOTA#22)	4,241,450.00	
ATENCION AL CLIENTE	21,379.99	
GASTOS LEGALES E INCRIPCION DE HIPOTECAS (NOTA #23)	348,478.90	
GASTOS DE SEGUROS DE LA CIA.	1,504,365.18	
GASTOS DEPRECIACION (NOTA #24)	11,142,425.18	
AMORTIZACION DE ACTIVOS DIFERIDOS	102,186.36	
OTROS GASTOS	178,493.05	
SUB-TOTAL		34,188,146.10

GASTOS FINANCIEROS

CARGOS BANCARIOS	480,127.66	
INTERESES Y COMISIONES SOBRE PRESTAMOS	11,456,444.86	
INTERESES INSTITUCIONES CREDITICIAS DEL EXTERIOR	2,070,608.77	
OTROS INTERESES	405,229.74	
SUB-TOTAL		14,412,411.03

GASTOS EXTRAORDINARIOS

DIFERENCIAS CAMBIARIAS	316,742.97	
CONSTITUCION DE FIDEICOMISO (NOTA #25)	148,354.96	
		465,097.93

TOTAL DE GASTOS GANANCIAS DEL PERIODO

49,065,655.06

3,630,287.10

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
01/10/2015 4:08 PM j.milanes



42263

CONSORCIO MALAGA, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 30 DE JUNIO 2015
EN RD\$



FLUJOS DE EFECTIVOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

BENEFICIOS O PERDIDAS DEL PERIODO 3,630,287.10

CONCILIACION ENTRE LOS BENEFICIOS NETOS Y EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

PROVISION PARA REGALIA Y BONIFICACIONES 545,778.72

DEPRECIACION Y AMORTIZACION 12,748,976.72

RESULTADOS ACUMULADOS DE AÑOS ANTERIORES (4,760,497.48)

SUB-TOTAL 12,164,545.06

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS NETOS

(AUMENTO) DISMINUCION EN:

CUENTAS POR COBRAR (16,689,190.43)

GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS (1,951,194.03)

(DISMINUCION) AUMENTO EN:

CUENTAS POR PAGAR 1,489,459.98

DEPOSITOS DE ALQUILERES 608,272.29

GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR Y OTROS PASIVOS 455,947.66

TOTAL DE CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS (16,086,704.53)

EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN (3,922,159.47)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

ADQUISICION Y VENTAS DE ACTIVOS FIJOS (302,034.82)

AUMENTO O DISMINUCION EN OTROS ACTIVOS -

EFFECTIVOS NETOS PAGADO POR ACTIVIDADES DE INVERSION (302,034.82)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTOS:

PRESTAMOS RECIBIDOS Y PAGADOS NETOS 2,219,222.76

EFFECTIVO NETO PAGADOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTOS 2,219,222.76

(DISMINUCION AUMENTO NETO DEL EFECTIVO) (2,004,971.53)

BALANCE DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERIODO 2,182,270.14

BALANCE DEL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO 177,298.61

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
01/10/2015 4:08 PM j.milanes



42263



42263

CONSORCIO MALAGA, S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 30 JUNIO 2015

NOTA: #1

EFFECTIVO EN CAJAS Y BANCOS :

CAJA CHICA	23,500.00
A.P.A.P CTA.1069586	1,370.79
A.P.A.P CTA.07443371	4,140.29
ASOCIACION LA NACIONAL DE AHORROS Y PRESTAMOS	54.60
BANCO LEON DOLARES	270.50
PRIMA DE DOLARES	11,856.18
BANCO LEON CTA. CORRIENTE	74,345.82
CUENTA DE AHORRO SCOTIABANK EN DOLARES	688.87
PRIMA DE DOLARES	30,193.59
BANCO POPULAR CTA. DE AHORROS EN DOLARES	676.77
PRIMA DE LOS DOLARES	30,201.20
TOTAL	177,298.61

NOTA: #2

CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES :

MAERSK DOMINICANA	138,118.50
BRITISH AMERICAN TOBACCO	441,728.32
COLE, S.R.L.,	3,536,119.08
CAZALLA COMERCIAL, S.A,	316,613.35
TOTAL	4,432,579.25

NOTA: #3

CUENTAS POR COBRAR ACCIONISTAS Y EMPLEADOS :

CRISTINA BONETTI BREA	40,408,591.93
HIPOLITO HERRERA	82,832.05
CRISTINA HERRERA	77,300.00
GUADALUPE GARABITOS	12,500.00
JOSE CONCEPCION DE LA ROSA	12,000.00
MARIA CRISTINA LEON	4,000.00
TOTAL	40,597,223.98



NOTA: #4

OTRAS CUENTAS POR COBRAR :

HICRISA INMOBILIARIA, S.R.L.
SCOTIA BANK
COMERCIAL BAMBU, S.R.L.
HICRISA DE VALORES, S.R.L.
COLE, S.R.L.
MARCRIS LIMITED
CRISLO, S.R.L.
STAFF LEGAL
LEENAM URIBE
ABOGADOS H. HERRERA
TOTAL

319,044.50
825.00
6,978.05
14,182,092.00
9,640.00
33,308.00
200.00
179,800.00
234,955.20
4,335,938.04

19,302,780.79

NOTA: #5

GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS :

ANTICIPOS A ISR
AVANCE A COMPRA DE MEJORA
TOTAL

1,010,098.79
2,419,045.22

3,429,144.01

NOTA: #7

MOBILIARIOS Y EQUIPOS DE OFICINA, ESTAN COMPUESTOS DE LA SIGUIENTE MANERA:

10-UNIDADES DE AIRES ACONDICIONADOS EDIFICIO MALAGA I
12-UNIDADES DE AIRES ACONDICIONADOS EN EL EDIFICIO MALAGA II
10-UNIDADES DE AIRES ACONDICIONADOS EDIFICIO MALAGA III
1-SISTEMA DE AIRES ACONDICIONADOS EDIFICIO MALAGA VII
6-UNIDADES AIRES ACONDICIONADOS OFICINA
MUEBLES & ENSERES
TOTAL
MENOS: DEPRECIACION ACUMULADA
TOTAL NETO

5,357,940.68

2,201,338.87
396,368.60
4,030,062.68

11,985,710.83

(8,933,149.56)

3,052,561.27

NOTA: #8

EQUIPO DE TRANSPORTE :

JEEPETA SUZUKI GRAND VITARA
MENOS: DEPRECIACION ACUMULADA
VALOR EN LIBROS

757,033.51

(757,033.51)

NOTA: #9

MAQUINARIAS Y EQUIPOS :

4 PLANTAS ELECTRICAS MARCA CATERPILLAR
MOD.GEP200

4,706,786.50



1-PLANTA ELECTRICA MARCA ONAN	737,000.00
7- ASCENSORES MARCA KONE	9,259,336.91
COMPRA DE BOMBAS DE AGUA	1,882,394.01
COMPRAS DE MOTORES	1,404,230.10
LETREROS	1,223,553.26
SISTEMA DE CCTV Y OTROS	8,924,925.98
SUB-TOTAL	28,138,226.76
MENOS: DEPRECIACION ACUMULADA	(10,829,359.09)
TOTAL NETO	17,308,867.67

NOTA: #10	
INVERSIONES :	
GREEN CROOS SERVICES	965,981.30
TOTAL	965,981.30

NOTA:#11	
OTROS ACTIVOS SON LOS SIGUIENTES:	
REGISTRO COMERCIAL	49,900.00
FIANZAS Y DEPOSITOS	658,714.73
SOFTWARE DE SAP	620,043.38
LICENCIA WINDOWS	60,510.34
AMORTIZACION DE ACTIVOS DIFERIDOS	(372,661.29)
TOTAL	1,016,507.16

NOTA:#12	
SOBREGIROS BANCARIOS POR CHEQUES EN TRANSITOS:	
SCOTIA BANK CUENTA 128-56	151,219.82
SCOTIA BANK CUENTA 125-10	3,865.75
BANCO POPULAR DOMINICANO	924,770.49
TOTAL	1,079,856.06

NOTA:#13	
CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES :	
TOTAL	10,095,772.45

NOTA:#14	
CUENTAS POR PAGAR A CIA. RELACIONADAS :	
CAZALLA COMERCIAL,S.A.	18,521,873.40
GLENDALLE GILLS	21,651,814.46
TOTAL	40,173,687.86



NOTA: #15**DEPOSITOS DE ALQUILERES :**

AJUSTADOS A LA TASA DE 44.8305 X 1 DE ACUERDO AL BANCO CENTRAL SON LOS SIGUIENTES:
 MC-CAN ERICKSON 2 MESES DE DEPOSITO A RAZON US 6,965.43 C/U
 COLE, S.R.L. 2 MESES DEPOSITO U\$ 36,000.00 C/U
 CONSORCIO ENERGETICO AVANCE A DEPOSITO
 BRITISH AMERICAN TABACCO 2 MESES DE DEPOSITO A RAZON DE U\$ 6,000.00
 MAERKS DOMINICANA 2 MESES DEPOSITOS A RAZON DE U\$ 5,000.00 C/U
 COLE, S.R.L. 2 MESES DEPOSITO A RAZON DE U\$20,310.00 C/U
 JHON LAND LASSALLE 1 MES DEPOSITO A RAZON DE U\$6,819.00
 MEDITERRANEAN SHIPPING CO. DOMINICANA, S.R.L. 2 MESES DEPOSITO A RAZON DE U\$ 35,100.00 C/U
 POINT CLINICAL MANAGEMENT, S.R.L. 2 MESES DEPOSITO A RAZON DE U\$ 5,000.00 C/U
 T & P SERVICIOS LEGALES 2 MESES A RAZON DE U\$ 6,000.00 C /U
 COLGATE PALMOLIVE DOM. REP. INC 2 MESES DEPOSITO A RAZON DE U\$36,750.00
 MC-CAN ERICKSON 2 MESES DE DEPOSITO A RAZON US 3,500.00 C/U
 ASK MARKETING SERVICES 2 MESES DEPOSITO A RAZON DE U\$ 5000.00 C/U

TOTAL

DEPOSITOS US	PRIMA	TOTAL
13,930.87	610,598.39	624,529.26
72,000.00	3,155,803.20	3,227,803.20
11,850.00	519,392.61	531,242.61
12,000.00	525,967.20	537,967.20
10,000.00	438,306.00	448,306.00
40,620.01	1,780,399.41	1,821,019.42
6,819.00	298,880.86	305,699.86
70,200.00	3,076,908.12	3,147,108.12
10,000.00	438,306.00	448,306.00
12,000.00	525,967.20	537,967.20
73,500.00	3,221,549.10	3,295,049.10
7,000.00	306,814.20	313,814.20
10,000.00	438,306.00	448,306.00
349,919.88	15,337,198.29	15,687,118.17

NOTA: #16**RETENCIONES Y ACUMULACIONES POR PAGAR:**

REGALIA PASCUAL POR PAGAR
 BONIFICACIONES POR PAGAR
 INFOTEP POR PAGAR
 TESORERIA DE LA SEGURIDAD SOCIAL
 IMPUESTO SOBRE LA RENTA EMPLEADOS
 IMPUESTOS SOBRE LOS BENEFICIOS
 IMPUESTOS SOBRE ACTIVOS
 OTRAS RETENCIONES
 ITBIS RETENIDO A TERCEROS
 ITBIS POR PAGAR
TOTAL



230,300.00
 315,478.80
 4,656.00
 93,213.39
 34,236.36
 1,815,889.95
 188,548.37
 33,255.03
 142,194.23
 1,244,086.54
4,101,858.67

NOTA: #17

OTRAS CUENTAS POR PAGAR

COLE, S.R.L. EN DOLARES(*)

54,196.99

PRIMA DE LOS DOLARES

2,375,486.51

SUB-TOTAL

2,429,683.50

MANUEL MORANTE CRUZ Y COMPARTES

5,400,000.00

SUB-TOTAL

5,400,000.00

TOTAL DE OTRAS CUENTAS POR PAGAR

7,829,683.50

(*) DEUDA POR RECONOCIMIENTO DE MEJORAS HECHAS A INMUEBLE EDIFICIO MALAGA IV POR INQUILINO, AMORTIZABLE EN CUOTAS CON CARGO AL PAGO DE ALQUILER MENSUAL.





CONSORCIO MALAGA, S.A.

RELACION DE PROPIEDADES
 30 DE JUNIO 2015

Nota#6-A

COSTO DE ADQUISICION					
PROPIEDADES	TERRENOS	VALOR	EDIFICACIONES	DEPRECIACION ACUM.	TOTAL
EDIFICIO MALAGA I	SOLAR #4 MANZANA 1771	8,200,000.00	21,519,182.46	(13,449,489.00)	16,269,693.46
					-
					-
EDIFICIO MALAGA II	PARCELA #116-B-3-B-1	5,900,000.00	29,858,103.74	(14,943,487.72)	20,814,616.02
					-
EDIFICIO MALAGA III	PARCELA #116-B-3-B-1	8,100,000.00	16,786,780.54	(704,112.18)	24,182,668.36
					-
EDIFICIO MALAGA IV	SOLAR #1 MANZANA1771	7,549,080.75	111,024,756.93	(24,331,876.03)	94,241,961.65
					-
EDIFICIO MALAGA VII	PARCELA No.6-REF-B-1-D-14-A-6	45,000,000.00	174,043,370.25	(4,351,084.28)	214,692,285.97
	PARCELA NO.2-B-1-F-	21,232,000.00			21,232,000.00
					-
TOTALES		95,981,080.75	353,232,193.92	(57,780,049.22)	391,433,225.45





42263

CONSORCIO MALAGA, S.A. ESTADO DE PRESTAMOS

AL 30 JUNIO 2015

Nota #19

BANCO	PRESTAMO No.	MONTO ORIG.	BALANCE AL INICIO	ADICION	ABONO/CANCE LACIONES	PENDIENTE DESEMBOLSO	BALANCE AL 30 JUNIO 2015	TASA	VENCIMIENTO
A.P.A.P.	017-460-644387	15,000,000.00	15,000,000.00	-	-	-	15,000,000.00	13% ANUAL	25/12/24
BANCO CENTRAL DE LA REP. DOM.	6052011	36,000,000.00	9,787,500.00	-	-	-	9,787,500.00	6.96%ANUAL	5/6/16
BANCO POPULAR DOMINICANO	787051473	13,875,000.00	13,875,000.00	-	13,875,000.00	-	0.00	11% ANUAL	Cancelado
BANCO POPULAR DOMINICANO	787051556	13,990,950.00	13,990,950.00	-	13,990,950.00	-	0.00	11% ANUAL	Cancelado
BANCO POPULAR DOMINICANO	787051572	22,222,222.24	22,222,222.24	-	22,222,222.24	-	0.00	11% ANUAL	Cancelado
BANCO POPULAR DOMINICANO	787105741	43,619,532.00	43,619,532.00	-	43,619,532.00	-	0.00	11% ANUAL	Cancelado
BANCO POPULAR DOMINICANO	787105816	18,000,000.00	18,000,000.00	-	18,000,000.00	-	0.00	11% ANUAL	Cancelado
BANCO POPULAR DOMINICANO	787105865	9,999,722.00	9,999,722.00	-	9,999,722.00	-	0.00	11% ANUAL	Cancelado
BANCO POPULAR DOMINICANO	787105923	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-	0.00	11% ANUAL	Cancelado
BANCO POPULAR DOMINICANO	787105949	18,524,440.00	18,524,440.00	-	18,524,440.00	-	0.00	11% ANUAL	Cancelado
BANCO POPULAR DOMINICANO	787108091	14,169,092.00	14,169,092.00	-	14,169,092.00	-	0.00	11% ANUAL	Cancelado
POPULAR BANK LTD. INC	70017911 EN US	19,613,880.00	19,613,880.00	-	(559,890.00)	-	20,173,770.00	6.25% ANUAL	12/8/15
	US 450,000 TASA AL 43.5864								
POPULAR BANK LTD. INC	70018507 EN US	1,339,509.00	-	1,339,509.00	891,203.00	-	448,306.00	6.25% ANUAL	31/8/15
	US 30,000 TASA AL 44.6503								
POPULAR BANK LTD. INC	70018953								
	US 25,000.00 TASA AL 44.8304	1,120,765.00	-	1,120,765.00	-	-	1,120,765.00	6.25% ANUAL	10/12/15
POPULAR BANK LTD. INC	US 3,900,000 TASA AL 44.8304	174,839,340.00	-	174,839,340.00	-	-	174,839,340.00	6.25% ANUAL	15/10/15
SUB-TOTAL		422,314,452.24	218,802,338.24	177,299,614.00	174,732,271.24	-	221,369,581.00		
BANCO	PRESTAMO No.						BALANCE	TASA	VENCIMIENTO
BROCKENHURST		15,972,468.10	15,972,468.10	-	-	-	15,972,468.10	12% anual	31/1/16
SUB-TOTAL		15,972,468.10	15,972,468.10				15,972,468.10		
TOTAL GENERAL		438,286,920.34	234,774,806.34	177,299,614.00	174,732,271.24		237,342,149.10		



CONSORCIO MALAGA, S.A.

NOTAS A ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS AL 30 DE JUNIO DE 2015

NOTA 19- Ingreso cobrado en el ejercicio 2014.

La cuenta de Ingresos por Alquileres no contempla el ingreso de la renta mensual correspondiente al mes de enero de 2015 de los locales arrendados a COLGATE PALMOLIVE (DOMINICAN REPUBLIC) en el Edificio Málaga VII, ascendente a la suma de US36,750.00.

Esta suma fue considerada como ingreso en el mes de Junio de 2014 cuando fue hecho su pago por adelantado al momento de la firma del contrato de arrendamiento.

NOTA 20- Gastos de arrendamiento

La Empresa firma contratos de arrendamiento con propietarios de inmuebles cercanos a los edificios que explota en alquiler 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 son a su vez arrendados a los distintos inquilinos con la consecuente generación de ingresos.

La partida identificada como "Alquiler de Terreno Persona Física", en los Gastos Generales y Administrativos, ascendente a RD\$1,438,473.71 corresponde a este concepto. Entre un ochenta (80%) por ciento y ochenta y cinco (85%) por ciento de este gasto es recuperable por la vía del arrendamiento de espacios de parqueos a inquilinos de los Edificios Málaga, I; Málaga II; Málaga III; y Málaga IV. Este ingreso es considerado en la partida de Ingresos Generales por Alquileres, por lo que en términos prácticos no constituye un gasto significativo.

NOTA 21- Servicios Profesionales Personas Jurídicas.

La Administración de Consorcio Málaga, S.A., informa que esta partida corresponde a Gastos Extraordinarios no recurrentes incurridos por la empresa durante el período. Los principales conceptos se refieren a (i) pago de honorarios de planos arquitectónicos; (ii) honorarios legales por redacción de contratos de préstamos generados por transferencias a Banco Popular Dominicano de préstamos hipotecarios preexistentes con ScotiaBank y Asociación Popular de Ahorros y Préstamos como parte del proceso de constitución del Fideicomiso de Oferta Pública Málaga.

NOTA 22- 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 según acuerdo con los mismos.

Por contrato de fecha 12 de junio de 2014 Consorcio Málaga, S. A., arrendó a la COLGATE PALMOLIVE (DOMINICAN REPUBLIC) los locales 501 (Piso 5), 601 (Piso 6), 701 (Piso 7) y 801 (Piso 8), por un precio de US36,750.00 mensuales, y con un término de diez (10) años. La transacción del arrendamiento fue lograda con la participación de tres (3) corredores inmobiliarios, con los cuales la empresa acordó un pago de US30,000.00 de honorarios de comisión a cada uno de ellos. Por acuerdo con los corredores el pago de la comisión de corretaje lo sería a partir del día 1 de febrero de 2015.

La partida por la suma de RD\$4,241,450.00 que aparece desglosada como "Comisión por Alquiler" en los Gastos Generales y Administrativos del Estado de Resultados corresponde al importe de comisión de corretaje inmobiliario citado. Esto incluye además comisión a corredores por arrendamiento del local 501 del Edificio Málaga III, durante el mes de marzo de 2015.



Ambas partidas son por una sola y única vez en la vida del contrato, y son Gastos Extraordinarios No Recurrentes.

En razón de que el cien (100%) por ciento de los locales propiedad de la empresa se encuentran arrendados no se prevé en el futuro inmediato nuevos gastos por este concepto.

NOTA 23- Gasto por Inscripción Hipotecas.

Corresponde a gastos de impuestos por registro e inscripción de préstamo hipotecario por la suma de RD\$15,000,000.00 suscrito con la Asociación Popular de Ahorros y Prestamos

Nota 24- Gastos Depreciación.

La partida presenta un aumento considerable en relación a años anteriores. El motivo de ello reside en el hecho de que con efectividad al día 31 de diciembre de 2014 entró en operación el Edificio Málaga VII, y la cuenta contable generada por concepto de "Gastos y Costos de Construcción" fue transferida a la cuenta de Activos Fijos Edificio Málaga VII, generando a partir de enero de 2015 los "Gastos de Depreciación" que le corresponden.

Nota 25- Evento subsecuente-Fideicomiso de Oferta Pública 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\$8,187,000.00.
- 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 al día 30 de Junio de 2015 los trámites para completar la estructuración del Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario MALAGA 01-FP se encontraban en su fase final, quedando únicamente pendiente el proceso de traspaso de los certificados de Títulos a favor del Fideicomiso, correspondientes a los inmuebles a formar parte del patrimonio fideicomitado, que lo son Edificios MALAGA I, MALAGA II, Y MALAGA III . Se tiene programado que dicho proceso culmine durante el mes de Agosto 2015, para la posterior colocación en el mercado de los Valores Fiduciarios a ser emitidos.





Horwath, Sotero Peralta & Asociados



CONSORCIO MALAGA, S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.
ESTADOS FINANCIEROS
Y
REPORTE DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE
DICIEMBRE, 2012 y 2011

ÍNDICE A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	<i>Página</i>
Reporte de los auditores independientes	1
Estados financieros	
Estado de posición financiera	2
Estados de resultados integrales	3
Estados de flujos de efectivo	4
Estados de cambios en el patrimonio	5
Notas a los estados financieros	6-14



Horwath, Sotero Peralta & Asociados

Horwath, Sotero Peralta & Asociados
Miembros de Crowe Horwath International
Contadores Públicos Autorizados
Consultores Gerenciales
Max Henríquez Ureña No. 37

Estación Platón
Apartado Postal 355-2
Santo Domingo, República Dominicana
Teléfono: (809) 541-6565
Teléfono: (809) 565-1229/541-5846
E-mail: contacto@crowehorwath.com.do

RNC - 101 - 086629

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado los estados financieros de Consortio 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, fuera 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 Consortio 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 POSICION FINANCIERA
(Expresados en RD\$)

AL 31 DE DICIEMBRE DE

2012 2011

ACTIVOS

Activos corrientes:

Efectivo en caja y bancos (Nota 3)	3,113,912	5,369,766
Cuentas por cobrar (Nota 4)	15,146,773	12,186,155
Gastos pagados por anticipados (Nota 5)	2,015,698	1,181,827
Total activos corrientes	20,276,383	18,737,748
Inversiones (Nota 6)	965,981	965,981
Propiedad y equipos netos (Nota 7)	266,627,515	267,413,585
Construcciones en proceso (Nota 8)	94,565,405	47,875,573
Otros activos	1,390,881	1,246,192
Total activos	383,826,165	336,239,079

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Pasivos

Porción corriente de las obligaciones por pagar a largo plazo (Nota 11)	14,377,580	16,181,933
Cuentas por pagar:		
Proveedores	5,879,607	3,514,251
Otras cuentas por pagar (Nota 9)	31,613,993	14,397,202
Total cuentas por pagar	37,493,600	17,524,925
Retenciones y acumulaciones (Nota 10)	2,497,465	1,179,448
Depósitos de alquiler	7,367,380	4,648,341
Impuesto sobre la renta por pagar (Nota 12)	3,818,635	2,627,104
Total pasivos corrientes	65,554,860	42,548,279
Obligaciones por pagar a largo plazo (Nota 11)	152,211,577	125,376,187
Total pasivos	217,766,237	167,924,466

Patrimonio de los accionistas

Acciones comunes con valor nominal de R\$100.00, c/u. Autorizadas 100,000, emitidas y en circulación 80,000 en 2012 y 2011	80,000,000	80,000,000
Opción para venta de acciones	103,949,486	97,250,386
Resultados acumulados	(17,889,558)	(8,935,773)
Total patrimonio de los accionistas	166,059,928	168,314,613
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	383,826,165	336,239,079

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

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

	AÑOS TERMINADOS EL	
	31 DE DICIEMBRE DE	
	2012	2011
Ingresos:		
Alquileres	34,823,791	43,216,632
Mantenimientos	2,487,924	3,477,869
Otros	372,140	724,234
Total ingresos	37,683,855	47,418,635
Gastos operacionales:		
Generales y administrativos (Nota 15)	25,541,022	22,725,269
Depreciación	10,980,503	11,427,488
Gastos financieros	6,419,577	8,584,120
Total gastos operacionales	42,941,102	42,736,887
Resultados antes de impuesto sobre la renta	(5,277,247)	4,681,748
Impuesto sobre la renta (Nota 12)	(3,818,635)	(3,352,731)
Resultados del periodo	(9,095,882)	1,329,017

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\$)

	2012	2011
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Resultados del periodo	(9,095,882)	1,329,017
Conciliación entre los beneficios netos y el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Depreciación	10,980,504	12,051,222
Bonificación	427,554	469,387
Impuesto sobre la renta	3,818,635	2,627,104
Ajustes de años anteriores	142,098	(252,901)
Subtotal	6,272,909	16,223,829
Cambios en activos y pasivos netos:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar	5,665,265	(11,327,251)
Gastos pagados por anticipado y otros activos	(978,560)	(1,379,680)
(Disminución) aumento en:		
Cuentas por pagar	2,365,356	(357,549)
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	982,397	(7,834,806)
Total cambios netos en activos y pasivos	8,034,458	(20,899,386)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	14,307,367	(4,675,557)
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
Compras de activos fijos	(10,194,434)	(24,998,112)
Construcciones en proceso	(55,315,715)	(47,875,574)
Efectivo neto pagado por actividades de inversión	(65,510,149)	(72,873,686)
Flujos de efectivo por actividades de financiamientos:		
Préstamos recibidos (pagados) netos	26,835,390	69,956,797
Opción para ventas de acciones	6,699,100	-
Compañías relacionadas	15,412,438	12,845,697
Efectivo neto pagado por actividades de financiamientos	48,946,928	82,802,494
(Disminución) aumento neto del efectivo	(2,255,854)	5,253,251
Balance del efectivo al inicio del periodo	5,369,766	116,515
Balance del efectivo al final del periodo	3,113,912	5,369,766

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

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
(Expresados en RD\$)

Detalle	Capital pagado	Aportes para futuras ventas de acciones	Beneficios y pérdidas del período	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 1ro. de enero de 2011	30,000,000	104,102,286	4,119,484	(14,131,372)	124,090,398
Resultados del ejercicio	-	-	1,329,017	-	1,329,017
Transferencia a resultados acumulados	-	-	(4,119,484)	4,119,484	-
Aportes	50,000,000	(6,851,900)	-	-	43,148,100
Ajustes de años anteriores (Nota 14)	-	-	-	(252,902)	(252,902)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	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	-	-	(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

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

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. Organización

Consortio Málaga, S. A., es una compañía establecida de acuerdo con las leyes de la República Dominicana 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 (ICPAD), para las empresas clasificadas como Medianas de acuerdo con el Artículo No. 2, de la Ley de MIPYMES No. 488-08 y aquellas que de acuerdo con las NIIF para Pymes, 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 ingresos son reconocidos mediante el método de lo devengado, sus principales ingresos son por concepto de alquiler locales comerciales.

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

c) Principales estimaciones utilizadas:

La preparación de los estados financieros de Consorcio Málaga, 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.

d) Gastos de arrendamiento

La Empresa firma contratos de arrendamiento con propietarios de inmuebles cercanos a los edificios que explota en alquiler la sociedad. El propósito de estos arrendamientos es:

- Mejorar sustancialmente las facilidades de parqueos de los inquilinos de los edificios
- 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 60 a 70 por ciento 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 por ciento del precio de compra venta.

f) Propiedad, planta y equipos:

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

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

Las cifras que se presentan en los estados financieros al 31 de diciembre, 2012 y 2011, están expresadas en pesos dominicanos, en consecuencia las operaciones realizadas en monedas extranjeras fueron registradas considerando la tasa de cambio con respecto al US\$ vigente a la fecha de la transacción, al 31 de diciembre, 2012 y 2011, la tasa de cambio era de RD\$40.40 y RD\$38.82 por cada US\$1.00 respectivamente.

CONSORCIO MALAGA, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3. Efectivo en caja y bancos:

Al 31 de diciembre, 2012 y 2011, el efectivo en caja y banco estaba conformado de la siguiente manera:

Detalle	2012	2011
Cajas	RD\$20,000	RD\$20,000
Cuenta de ahorros	868,125	5,115,865
Cuenta corriente	2,225,787	233,901
Total efectivo	RD\$3,113,912	RD\$5,369,766

4. Cuentas por cobrar:

Al 31 de diciembre, 2012 y 2011, las cuentas por cobrar corresponden al siguiente detalle:

Detalle	2012	2011
Clientes	RD\$ 349,958	RD\$ 183,738
Compañía relacionada	-	187,184
Accionistas y empleados	13,109,555	10,993,397
Otras cuentas por cobrar	1,687,260	821,836
Total cuentas por cobrar	RD\$ 15,146,773	RD\$ 12,186,155

5. Gastos pagados por anticipado:

Al 31 de diciembre, 2012 y 2011, los gastos pagados por anticipado están compuestos de la siguiente manera:

Detalle	2012	2011
Seguros	RD\$ 1,019,026	RD\$ 1,181,827
Anticipos ISR	996,672	-
Total gastos pagados por anticipado	RD\$ 2,015,698	RD\$ 1,181,827

6. Inversiones:

Al 31 de diciembre, 2012 y 2011, el balance de esta cuenta corresponde a inversión en la Compañía Green Cross Services.

CONSORCIO MALAGA, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

7. Propiedad y equipos:

Al 31 de diciembre, 2012 y 2011, la propiedad y equipos, corresponden al siguiente detalle:

Detalle	Balance al 31/12/2011 RD\$	Cambios		Balance al 31/12/2012 RD\$
		Adiciones RD\$	Retiros RD\$	
Terrenos (a)	98,497,441	-	-	98,497,441
Edificaciones y mejoras (a)	189,587,795	9,822,500	-	199,410,295
Mobiliarios, equipos de oficinas y transporte	8,713,650	332,324	-	9,045,974
Otros activos	9,690,637	39,610	-	9,730,247
Total de propiedad, planta y equipos	306,489,523	10,194,434	-	316,683,957
Depreciación acumulada:				
Edificaciones	26,312,477	9,596,714	-	35,909,191
Mobiliario, equipos de oficina y transporte	7,982,739	398,814	-	8,381,553
Otros activos	4,780,722	-	984,976	5,765,698
Total de depreciación acumulada	39,075,938	9,995,528	984,976	50,056,442
Total de propiedad, planta y equipos, neto	267,413,585			266,627,515

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

- 1- EDIFICIO MALAGA 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. 2000-8773, sito en el número 65, de la calle Rafael Augusto Sánchez, Ensanche Piantini, de esta ciudad.
- 2- EDIFICIO MALAGA 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. 02-2442, (Cancelada como consecuencia del deslinde), sito en el número 204, de la calle Andrés Julio Aybar, Ensanche Piantini, de esta ciudad. Durante el año 2012, este inmueble fue organizado bajo la Ley de Condominios de la República Dominicana, identificadas como:
 - Unidad Funcional 1, No. 400412051485:1, Matrícula No. 0100219647
 - Unidad Funcional 2, No. 400412051485:2, Matrícula No. 0100219648
 - Unidad Funcional 3, No. 400412051485:3, Matrícula No. 0100219649
 - Unidad Funcional 4, No. 400412051485:4, Matrícula No. 0100219650

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

7. Propiedad, 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 del 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, (Anexo 3). 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 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., las Unidades Funcionales 1 y 2 pertenecen a Cazalla Comercial, S. A., aunque el Certificado de Títulos figura registrado a nombre 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 del 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 Jesús 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 2, identificada como 400402959043: 2, Matrícula No. 0100176100;
- Unidad Funcional 3, identificada como 400402959043: 3, Matrícula No. 0100176101;
- 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;

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.

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

8. Construcciones en proceso:

Al 31 de diciembre, 2012 y 2011, 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	2012	2011
Mano de obra y gastos indirectos	RD\$16,261,963	RD\$7,586,434
Compra de mejoras	13,061,737	13,061,737
Estudio de suelo	1,773,594	640,685
Materiales	28,549,966	11,245,866
Intereses sobre préstamos	16,274,229	1,911,552
Avance a suplidores	10,298,830	8,625,883
Administración de obras	4,935,414	2,526,978
Otros gastos indirectos	3,409,672	2,276,438
Total construcciones y otras adiciones en proceso	RD\$94,565,405	RD\$47,876,673

9. Otras cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el balance de esta cuenta conformado de la siguiente manera:

Detalle	2012	2011
Compañías relacionadas (a)	RD\$10,446,107	RD\$1,493,575
COLE, S. R. L. (b)	9,510,928	-
Otras cuentas por pagar (c)	11,656,958	12,903,627
Total otras cuentas por pagar	RD\$31,613,993	RD\$14,397,202

- (a) Las cuentas por pagar compañías relacionadas corresponden a Glendale Hills y Cazalla Comercial, S. A., se origina básicamente por préstamos de estas empresas al Consorcio Málaga, S. A., sin ningún tipo de interés. La relación que existe entre estas empresa, se origina por sus accionistas
- (b) Corresponde a reparaciones y mejoras realizadas por COLE, S. R. L. al Edificio Málaga IV. Según acuerdo entre COLE y Consorcio Málaga, este último pagará a COLE, S. R. L. el costo de las mejoras realizadas al edificio.
- (c) Las otras cuentas por pagar en el 2011, incluyen pasivos originados por la compra de terreno anexo al Edificio Málaga VII, presentado en la nota No. 7

10. Retenciones y acumulaciones por pagar:

Al 31 de diciembre, 2012 y 2011, el balance de esta cuenta corresponde a retenciones y acumulaciones por pagar y corresponde al siguiente detalle:

Detalle	2012	2011
Sueldos por pagar	RD\$98,193	RD\$73,743
Bonificaciones por pagar	357,554	427,554
Impuesto sobre los activos	1,248,837	-
Impuesto sobre los beneficios	-	78,156
ITBIS por pagar	573,889	418,417
Otras retenciones y acumulaciones por pagar	218,992	181,578
Total retenciones y acumulaciones por pagar	RD\$2,497,465	RD\$1,179,448

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

11. Obligaciones por pagar a largo plazo:

Nombre de la Institución	Balance al 31/12/2011 RD\$	Adiciones RD\$	Abonos y/o cancelaciones RD\$	Balance al 31/12/2012 RD\$
Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (1)	52,429,457	45,950,000	RD\$22,446,963	75,932,494
The Scotia Bank (2)	44,376,950	12,000,000	2,472,000	53,904,950
Brockenhurst (3)	11,001,713	-	-	11,001,713
Banco Central (4)	33,750,000	-	8,000,000	25,750,000
Subtotal	141,558,120	57,950,000	32,918,963	166,589,157
Menos porción corriente	(16,181,933)			(14,377,580)
Obligaciones por pagar a largo plazo	125,376,187	57,950,000	32,918,963	RD\$152,211,577

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

- a) Préstamos comerciales con cuotas niveladas, por un montos originales de RD\$10,000,000 y RD\$30,000,000, a una tasa de interés de 17%, con vencimiento el 31 de octubre, 2017. Estos préstamos se encuentran garantizados con una hipoteca sobre las unidades funcionales 2 y 3, del Edificio Málaga VII, identificado bajo el No. 5 de la nota 7, de estos estados financieros.
- b) 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 12.5% 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 I, identificado bajo el No. 1 de la nota 7, de estos estados financieros.
- c) Préstamo por RD\$10,000,000, bajo la modalidad de Línea de Crédito revolvete, según contrato de fecha 21 de noviembre de 2011, a un término de doce (12) meses, con una tasa de interés de 12.5% 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.
- d) 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.

(2) Corresponden a las siguientes obligaciones con The Scotia Bank:

- a) Préstamo por un monto original de RD\$15,830,950, a una tasa de interés de 11.5 %, 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 2020..
- b) Préstamo por un monto original de RD\$25,000,000, a una tasa de interés de 11%, con vencimiento el 22 de junio del 2017. 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.
- c) Línea de crédito por un monto original de RD\$15,000,000, con tasa de interés de un 14% anual. La garantía corresponde a una Hipoteca en 1er. Rango sobre el local comercial 401, localizado en la calle Andrés Julio Aybar No. 206, Edificio Málaga III, Unidad Funcional No. 3, Piantini, D.N.

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

- (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

12. Impuesto sobre la renta:

El comportamiento del impuesto sobre la renta al 31 de diciembre, 2012 y 2011, conciliado entre el valor según libros y la declaración jurada, se presenta a continuación:

	2012	2011
Beneficio (Pérdida) del período	(5,277,247)	4,681,748
Ajustes fiscales:		
Deficiencia (exceso) en depreciación	(1,255,974)	416,910
Renta neta imponible antes de pérdidas compensables	(6,533,221)	5,098,658
Pérdida compensables de ejercicios anteriores	-	765,945
Renta neta imponible antes de pérdidas compensables	(6,533,221)	4,332,713
Impuesto liquidado	-	1,083,178
Anticipos pagados	(996,672)	(725,627)
Total a pagar al 31/12/11 (a favor al 31/12/12)	(996,672)	357,551

b) impuesto sobre activos

Activos imponibles	381,863,512	333,310,445
Impuestos sobre activos 1%	3,818,635	3,352,731
Crédito por impuestos liquidados	-	(1,083,178)
Impuestos a pagar base de activos	3,818,635	2,269,553

Resumen del impuesto a pagar

Impuesto sobre beneficios	RD\$ -	RD\$ 357,551
Impuesto sobre activos	3,818,635	2,269,553
Total impuesto a pagar	RD\$ 3,818,635	RD\$ 2,627,104

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

13. Impuesto sobre la renta (continuación):

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 período, 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. período, respectivamente.

14. Ajuste de años anteriores:

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el balance de la cuenta ajuste de años anteriores está representado por actualización de los registros contables.

15. Gastos generales y administrativos:

Al 31 de diciembre, 2012 y 2011, los gastos generales y administrativos son los siguientes:

	2012		2011	
	RD\$	3,150,000	RD\$	3,150,000
Sueldos				
Bonificación y regalla		262,500		262,500
Comisión por alquiler		2,115,577		-
Dietas e incentivos		50,439		35,704
Seguro al personal		201,703		195,977
Fondo de pensiones		223,650		223,650
Infotep		31,500		31,500
Otros gastos del personal		150		66,027
Mantenimientos		1,684,610		2,299,441
Reparaciones		3,389,325		2,397,076
Combustibles y repuestos		466,968		394,453
Suministros de oficina		177,430		148,919
Comunicaciones		85,076		67,154
Honorarios y servicios profesionales		2,003,731		1,421,760
Viajes, viáticos y eventos		124,869		783,118
Seguros generales		2,217,743		1,940,964
Transporte y acarreo		400		600
Gastos de alquiler		3,097,404		2,152,614
Limpieza y ambientación		140,420		87,931
Gastos legales		1,285,782		1,086,350
Energía eléctrica, agua y basura		811,846		928,404
Seguridad		2,988,587		3,065,283
Servicios de conserjería		644,005		675,045
Gastos de publicidad		155,473		550,009
Otros		231,834		780,790
Total de gastos generales y administrativos		25,541,022		22,725,269



36307



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



Horwath, Sotero Peralta & Asociados

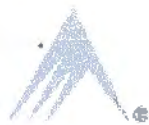
Audit | Tax | Advisory

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
Consortio Málaga, S. A.
Santo Domingo, D. N.

RNC - 101 - 086629

Hemos auditado los estados financieros de Consortio 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 Consortio 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 Urefía 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 R\$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	-	133,949,486
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 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

CONSORCIO MALAGA, 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

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

c) Principales estimaciones utilizadas:

La preparación de los estados financieros de Consortio Malaga, 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 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 por ciento anual del precio del alquiler del inmueble.

e) Gastos de comisiones:

Por la naturaleza del giro del negocio, venta o alquiler de inmuebles, todas las 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.

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 Piantini, 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 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

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 m², 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.

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 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

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 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 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.

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.**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 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 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 período	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		(1,578,680)		-
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 MALAGA, 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 impuestos 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****14. Gastos generales y administrativos:**

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

	2013		2012	
	RD\$		RD\$	
Sueldos	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:

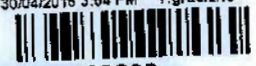
	2013		2012	
	RD\$		RD\$	
Pérdida en venta de activos fijos	2,516,360		-	
Diferencias cambiarias	1,064,687		527,741	
Total otros gastos	RD\$ 3,581,047		RD\$ 527,741	

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 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.

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas

30/04/2015 3:54 PM r.graciano



39238



**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>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
Índice de las notas a los estados financieros:	
Notas a los estados financieros	6-16



39238

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 (ICPAD). 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



39238

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
Total activos corrientes	51,330,029	18,176,834

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
Total activos no corrientes	424,719,719	349,606,666
Total activos	476,049,748	367,783,500

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
Total pasivos corrientes	79,151,065	70,908,076

Pasivos no corrientes

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

Patrimonio:

Acciones con valor nominal de R\$100.00. c/u. Autorizadas 165,000,000 en el 2014 y 2013, emitidas y en circulación	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)
Total patrimonio	161,775,757	148,840,441
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	476,049,748	367,783,500

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



39238

CONSORCIO MALAGA, S. A

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

**AÑOS TERMINADOS
 EL 31 DE DICIEMBRE,**

2014 2013

Ingresos operacionales:

Alquileres	69,580,546	47,936,562
Mantenimientos	6,888,378	3,641,250
Otros	4,560	90,761

Total ingresos

76,473,484 51,668,573

Gastos operacionales:

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

Total gastos operacionales

57,379,429 41,983,651

Resultados operacionales

19,094,055 9,684,922

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)

Resultados integrales netos

12,935,316 2,437,583

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



39238

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
Saldo al 1ro. de enero de 2013	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 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
Saldo al 31 de diciembre de 2013	164,276,300	-	-	2,437,583	(17,873,442)	148,840,441
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)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2014	164,276,300	-	121,879	12,813,437	(15,435,859)	161,775,757

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



39238

CONSORCIO MALAGA, S. A

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

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

Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Beneficios netos	12,935,316 ✓	2,437,583
Conciliación entre los resultados netos y el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
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
Sub-total	27,391,918 ✓	16,004,955
Cambios en activos y pasivos netos: (Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar	(31,597,923) ✓	(898,698)
Gastos pagados por anticipado y otros activos	242,414 ✓	541,105
(Disminución) aumento en:		
Cuentas por pagar	1,817,745 ✓	(69,850)
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	5,468,337 ✓	(4,425,808)
Total cambios netos en activos y pasivos	(24,069,427) ✓	(4,853,251)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	3,322,491 ✓	11,151,704
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
(Incorporación) venta de activos fijos	(86,056,377)	31,557,608
Construcciones en proceso	-	(28,215,696)
Efectivos neto pagado por actividades de inversión	(86,056,377)	3,341,912
Flujos de efectivo por actividades de financiamientos:		
Préstamos recibidos (pagados) netos	87,087,943	(4,176,594)
Compañías relacionadas	(2,581,819)	(13,020,902)
Efectivo neto pagado por actividades de financiamientos	84,506,124	(17,197,496)
Disminución neta del efectivo	1,772,238	(2,703,880)
Efectivo al inicio del año	410,032	3,113,912
Balance del efectivo al final del año (Nota3)	2,182,270	410,032

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

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.

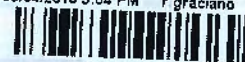
ÍNDICE DE LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	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 MÁLAGA, S. A.

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

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
30/04/2016 3:54 PM r.graciano



39238

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 (ICPAD), 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
Total efectivo	2,182,270	410,032

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
Total cuentas por cobrar	47,643,394	16,045,471

CONSORCIO MÁLAGA, 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
Total gastos pagados por anticipados	1,504,365	1,721,331

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
Total de Propiedad, mobiliario y equipos	280,957,515	208,837,478	-	489,794,993
Depreciación acumulada:				
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
Total de depreciación acumulada	56,242,073	10,917,876	-	67,159,949
Total de Propiedad, mobiliario y equipos, neto	224,715,442			422,635,044

(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.

CONSORCIO MÁLAGA, S. A.

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, matrícula 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
Total construcciones en procesos:	-	122,781,101

9. Otros activos:

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

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

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:

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

(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.

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

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:

Detalle	2014	2013
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
Total retenciones y acumulaciones por pagar	3,100,132	1,604,087

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
Sub-total	181,962,151	209,362,958	156,202,183	235,122,926	32,398,496	202,724,430
Porción corriente 2013	(33,927,168)					
Obligaciones por pagar a largo plazo	148,034,983	209,362,958	156,202,183	235,122,926	32,398,496	202,724,430

(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 revolving, 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 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.

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 MÁLAGA, 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:

	2014	2013
Resultados del período	17,695,813	6,103,875
Ajustes fiscales:		
Impuestos no deducibles	56,321	42,610
Exceso (deficiencia) en depreciación	(595,394)	(413,652)
Pérdida en venta de activo fijo	-	2,516,360
Renta neta imponible antes de pérdidas compensables	17,156,740	8,249,193
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)
Impuesto a pagar en el 2014, saldo a favor en el 2013	2,905,451	1,107,390

Impuesto sobre activos (1)

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

Resumen impuestos a pagar:

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

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 impuestos 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
Total de gastos generales y administrativos	38,419,202	25,188,605

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	-
Total otros gastos	1,398,242	3,581,047

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.

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.