

ESPINARI S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	2
Estado (no consolidado) de situación financiera	3
Estado (no consolidado) de resultado integral	4
Estado (no consolidado) de cambios en el patrimonio	5
Estado (no consolidado) de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 – 14

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
de Espinari S. A.:

Informe sobre los estados financieros (no consolidados)

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Espinari S. A., que incluyen el estado (no consolidado) de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados (no consolidados) de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros (no consolidados)

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros (no consolidados) de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros (no consolidados) libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros (no consolidados) basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros (no consolidados) están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros (no consolidados). Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros (no consolidados) debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros (no consolidados) de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros (no consolidados).

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros (no consolidados) presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Espinari S. A. al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Asuntos de énfasis

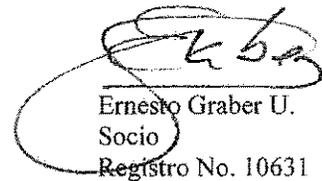
Sin calificar nuestra opinión, informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros (no consolidado) correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012, son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, estos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011, y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos nuestros informes de auditoría con una opinión sin salvedades el 19 de marzo del 2013 y 28 de diciembre del 2012, respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.

Otro asunto

Este informe se emite únicamente para información y uso por parte de los accionistas de Espinari S. A., y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías y otros organismos de control, en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución No. 03.Q.ICI.002, y no debe ser usado para otro propósito.

Deloitte & Touche

Guayaquil, Mayo 20, 2013
SC-RNAE 019


Ernesto Graber U.
Socio
Registro No. 10631

ESPINARI S. A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (NO CONSOLIDADO)
AL 31 DE DICIEMBRE**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	Diciembre 31 2012	Diciembre 31 2011	Enero 1, 2011
		(en U.S. dólares)		
ACTIVO CORRIENTE:				
Banco	5	625,303	660,412	696,912
ACTIVO NO CORRIENTE:				
Inversión permanente	6	<u>301,000</u>	<u>301,000</u>	<u>301,000</u>
TOTAL		<u>926,303</u>	<u>961,412</u>	<u>997,912</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>				
PASIVO CORRIENTE:				
Cuentas por pagar		<u>684</u>	<u>765</u>	<u>405</u>
PATRIMONIO:				
Capital social	8	800	800	800
Reserva legal		400	400	400
Resultados acumulados		<u>924,419</u>	<u>959,447</u>	<u>996,307</u>
Total patrimonio		<u>925,619</u>	<u>960,647</u>	<u>997,507</u>
TOTAL		<u>926,303</u>	<u>961,412</u>	<u>997,912</u>

Ver notas a los estados financieros (no consolidados)



Sr. Andreas Jaeger
Representante Legal



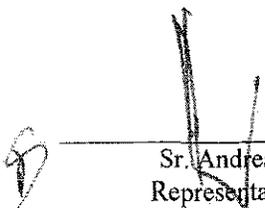
CPA. Washington Ramos
Contador General

ESPINARI S. A.

**ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE**

	<u>Notas</u>	<u>2012</u> (en U.S. dólares)	<u>2011</u>
Gastos de administración	9	(30,403)	(30,674)
Ingresos financieros		<u>27</u>	<u>27</u>
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(30,403)	(30,647)
Menos: gasto por impuesto a la renta	7	<u>(4,625)</u>	<u>(6,213)</u>
PÉRDIDA DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>(35,028)</u>	<u>(36,860)</u>

Ver notas a los estados financieros (no consolidados)


Sr. Andreas Jaeger
Representante Legal

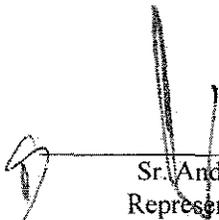

CPA. Washington Ramos
Contador General

ESPINARI S. A.

**ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u> ... (en U.S. dólares)...	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a enero 1, 2011	800	400	996,307	997,507
Pérdida del año	—	—	<u>(36,860)</u>	<u>(36,860)</u>
Saldos a diciembre 31, 2011	800	400	959,447	960,647
Pérdida del año	—	—	<u>(35,028)</u>	<u>(35,028)</u>
Saldos a diciembre 31, 2012	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>924,419</u>	<u>925,619</u>

Ver notas a los estados financieros (no consolidados)



Sr. Andreas Jaeger
Representante Legal



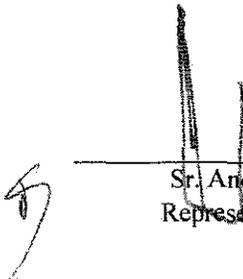
CPA. Washington Ramos
Contador General

ESPINARI S. A.

**ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pagado a proveedores y otros	(30,484)	(30,314)
Impuesto a la renta	(4,625)	(6,213)
Otros ingresos	<u> </u>	<u> 27</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de Operación	<u>(35,109)</u>	<u>(36,500)</u>
BANCO:		
Disminución neta durante el año	(35,109)	(36,500)
Saldos al inicio del año	<u>660,412</u>	<u>696,912</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>625,303</u>	<u>660,412</u>

Ver notas a los estados financieros (no consolidados)



Sr. Andreas Jaeger
Representante Legal



CPA. Washington Ramos
Contador General

ESPINARI S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

Espinari S. A., fue constituida en la República del Ecuador en noviembre del 2004, e inició sus operaciones en enero del 2007. Su actividad principal hasta el 31 de diciembre del 2008, fue la prestación de servicios de asesoría técnica para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. A partir del 2009, auspició proyectos inmobiliarios a través del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Denominado – Fideicomiso Mercantil San Eduardo.

Durante el año 2010, el Fideicomiso reportó pérdida acumulada por US\$778,213, según estados financieros auditados por PriceWaterhouseCoopers – Ecuador en su informe de fecha 14 de marzo del 2012, quienes emitieron su opinión sin salvedades.

Durante el año 2011, el Fideicomiso reportó pérdida acumulada por US\$1,310,566, según estados financieros auditados por KPMG del Ecuador Cía. Ltda., en su informe de fecha 25 de enero del 2013, quienes emitieron su opinión con salvedades, con relación al reconocimiento de los ingresos, cuyos efectos fueron una sobreestimación del inventario por US\$943,958 y de cuentas por pagar por US\$1,084,126, de la pérdida neta del ejercicio en US\$129,496, y los resultados acumulados en US\$140,168. La Administración del Fideicomiso efectuó los ajustes correspondientes en los estados financieros del período 2012.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantiene inversión registrada al costo de adquisición de los aportes patrimoniales en el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Denominado – Fideicomiso Mercantil San Eduardo por US\$301,000. La participación sobre los rendimientos del Fideicomiso que tiene Espinari S. A. es del 100%.

Durante el año 2012, el Fideicomiso reportó pérdida acumulada por US\$224,506, según estados financieros auditados por Moore Stephens & Asociados Cía. Ltda., en su informe de fecha 20 de mayo del 2013, quienes emitieron su opinión sin salvedades.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento – Los estados financieros (no consolidados) han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros (no consolidados) de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros (no consolidados) de Espinari S. A. al 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 19 de abril del 2013 y 28 de diciembre del 2012, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

- 2.2 **Bases de preparación** – Los estados financieros (no consolidados) de Espinari S. A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.
- 2.3 **Banco** – Incluye aquellos activos financieros líquidos, depositados en cuenta corriente de un banco local.
- 2.4 **Inversiones permanentes** – La Compañía mide la inversión en el Fideicomiso al costo y los dividendos procedentes de los estados financieros del Fideicomiso se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.
- 2.5 **Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles** – Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.
- 2.6 **Cuentas por pagar** – Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Son registrados a su valor razonable.
- 2.7 **Impuesto** – El gasto por impuesto a la renta representa impuesto a la renta por pagar corriente y se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.

2.8 Gastos – Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

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

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

2.10 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable.	Enero 1, 2015

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA - NIIF

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICL.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008.

Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del año 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

Estimaciones – La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones realizadas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

Espinari S. A., no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

3.2 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador -

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre el estado (no consolidado) de situación financiera previamente informados por Espinari S.A.:

3.2.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

	Diciembre 31, 2011 (en U.S. dólares)	Enero 1, 2011
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	659,647	696,507
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Reconocimiento de inversión permanente al costo (1)	<u>301,000</u>	<u>301,000</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>960,647</u>	<u>997,507</u>

a) **Explicación resumida del ajuste por conversión a NIIF:**

- (1) **Reconocimiento de inversión permanente:** Según NIIF, la Compañía debe contabilizar las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas al costo o de acuerdo a NIC 39 (valor razonable) en sus estados financieros separados. Bajo los PCGA anteriores, para la medición de las referidas inversiones, se utilizaba el método de participación, registrando los efectos de la ganancia o pérdida se ajustaban con cargo a resultados del período.

Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de estos cambios incrementaron el saldo de inversión permanente y en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF en US\$301,000.

- b) **Reclasificaciones entre activos y/o pasivos** - La Administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado (no consolidado) de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	<u>Saldos a</u>	
			<u>Diciembre 31, 2011</u>	<u>Enero 1, 2011</u>
			<u>(en U.S. dólares)</u>	
Inversión en subsidiaria	Incluido en otros activos	Inversión permanente	301,000	301,000

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Deterioro de activos – A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración de la Compañía analiza el valor de las inversiones para determinar si existe algún indicio que estos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable del referido activo. Durante el año 2012, la Compañía no ha tenido, y por lo tanto, no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus activos.

5. BANCO

Al 31 de diciembre del 2012, representa saldo en cuenta corriente en banco local, la cual no genera interés.

6. INVERSIÓN PERMANENTE

Al 31 de diciembre del 2012, representa costo de adquisición del 100% de los aportes patrimoniales que tiene la Compañía en el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Denominado – Fideicomiso Mercantil San Eduardo por US\$301,000.

Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil San Eduardo al 31 de diciembre del 2012, incluyen principalmente: US\$8 millones de infraestructura disponible para la venta que comprenden lotes de terreno, solares, edificios e infraestructura registrados en rubros de inventarios, y US\$5.2 millones, de infraestructura entregada en arrendamiento que comprenden lotes de terreno, solares y edificios registrados como propiedades de inversión.

7. IMPUESTOS

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2012, la Compañía realizó un pago total de anticipo de impuesto a la renta de US\$4,625; sin embargo, la Compañía generó pérdida y no causó impuesto a la renta del año. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$4,625, equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Hasta mayo 20 del 2013, la Compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2009 al 2012, por lo cual estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio, en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos, gastos y otros.

8. PATRIMONIO

- 8.1 *Capital social* – El capital social está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas con valor unitario de US\$1.00 cada acción.
- 8.2 *Reserva legal* – La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.
- 8.3 *Resultados acumulados* – Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	Saldos a Diciembre 31, <u>2011</u> ... (en U.S. dólares) ...	Enero 1, <u>2011</u>
Resultados acumulados – distribuibles	623,419	658,447	695,307
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3.2.1)	<u>301,000</u>	<u>301,000</u>	<u>301,000</u>
Total	<u>924,419</u>	<u>959,447</u>	<u>996,307</u>

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF – Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

9. CONTRATO

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario denominado Fideicomiso Mercantil San Eduardo – En diciembre 5 del 2008, Espinari S. A. y Administradora de Fondos y Fideicomisos AFFB S. A., actualmente denominada Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A., celebraron el contrato del Fideicomiso Mercantil San Eduardo, cuya finalidad es servir como intermediario para la adquisición de inmuebles, urbanización, construcción, promoción y venta de proyectos inmobiliarios a desarrollarse en el cantón Guayaquil.

Espinari S. A., en su calidad de constituyente promotora, tiene principalmente las siguientes obligaciones:

- Colaborar con la Fiduciaria para efectos de cumplir el contrato de fideicomiso mercantil.
- Transferir al Fideicomiso los recursos necesarios y suficientes para el cumplimiento de la finalidad del mismo.
- Colaborar y realizar todas las gestiones y actuaciones que sean necesarias para obtener el permiso de urbanización, construcción y venta de los inmuebles de propiedad del Fideicomiso, por parte de la municipalidad correspondiente.

El Fideicomiso estará vigente hasta cumplir con el objeto del mismo ó hasta que se produzca alguna causal de terminación estipulada en el contrato de constitución, pero en ningún caso excederá el plazo máximo permitido por la Ley de Mercado de Valores.

Durante el año 2012, la Compañía ha pagado y registrado gastos por honorarios a la Fiduciaria por US\$21,600.

10. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012, y la fecha de emisión de los estados financieros (mayo 20 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros (no consolidados) adjuntos.

11. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Administración en mayo 20 del 2013, y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros (no consolidados) serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.
