

Victoria Sociedad en Predios Rústicos

*Estados Financieros por el año
Terminado el 31 de diciembre del 2013
e informe de los Auditores Independientes*

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 15

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
de Victoria Sociedad en Predios Rústicos:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Victoria Sociedad en Predios Rústicos, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados 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

La Administración de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros 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 libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros 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 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. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos material en los estados financieros 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 de la Sociedad 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 Sociedad. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables efectuadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

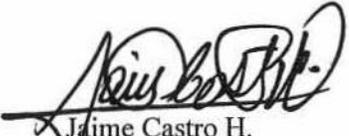
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Victoria Sociedad en Predios Rústicos al 31 de diciembre del 2013, 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.

Deloitte & Touche.

Guayaquil, Abril 14, 2014
SC RNAE 019

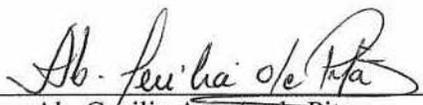

Jaime Castro H.
Socio
Registro # 0.7503

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u> (en U.S. dólares)	<u>2012</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Banco		5,403	4,421
Cuenta por cobrar	4	81,907	15,153
Impuestos	7	<u>2,480</u>	<u>1,371</u>
Total activos corrientes		<u>89,790</u>	<u>20,945</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Terrenos	5	<u>13,930,772</u>	<u>13,930,772</u>
TOTAL		<u>14,020,562</u>	<u>13,951,717</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	6	16,243	6,179
Impuestos	7	<u>6,352</u>	<u>5,523</u>
Total pasivos corrientes		<u>22,595</u>	<u>11,702</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	9	175,000	175,000
Reservas		13,776,821	13,775,773
Utilidades retenidas		<u>46,146</u>	<u>(10,758)</u>
Total patrimonio		<u>13,997,967</u>	<u>13,940,015</u>
TOTAL		<u>14,020,562</u>	<u>13,951,717</u>

Ver notas a los estados financieros


Ab. Cecilia Aragón de Pita
Gerente General

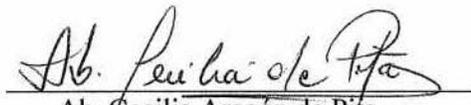

CPA. Ángela Pacheco
Contadora General

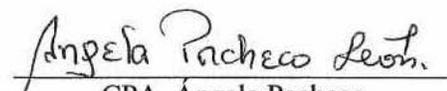
VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>Nota</u>	<u>2013</u> (en U.S. dólares)	<u>2012</u>
INGRESOS		175,900	120,900
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		<u>(33,704)</u>	<u>(36,840)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		142,196	84,060
Gasto de impuesto a la renta	7	<u>(84,244)</u>	<u>(83,830)</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>57,952</u>	<u>230</u>

Ver notas a los estados financieros


Ab. Cecilia Aragón de Pita
Gerente General

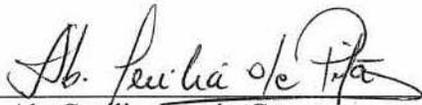

CPA. Ángela Pacheco
Contadora General

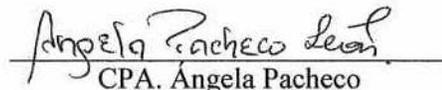
VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>Capital social</u>	<u>Reservas</u> (en U.S. dólares)	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2012	175,000	13,775,773	(10,988)	13,939,785
Utilidad neta	_____	_____	<u>230</u>	<u>230</u>
Diciembre 31, 2012	175,000	13,775,773	(10,758)	13,940,015
Utilidad neta Apropiación	_____	<u>1,048</u>	<u>57,952</u> <u>(1,048)</u>	<u>57,952</u>
Diciembre 31, 2013	<u>175,000</u>	<u>13,776,821</u>	<u>46,146</u>	<u>13,997,967</u>

Ver notas a los estados financieros


Ab. Cecilia Aragón Guerrero
Gerente General

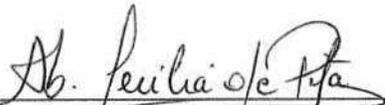

CPA. Ángela Pacheco
Contadora General

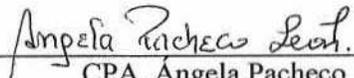
VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de compañía relacionada y otros	109,146	120,900
Pagado a compañía relacionada y otros	(22,811)	(32,481)
Impuesto a la renta	(85,353)	(85,201)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>982</u>	<u>3,218</u>
BANCO:		
Incremento neto durante el año	982	3,218
Saldos al comienzo del año	<u>4,421</u>	<u>1,203</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>5,403</u>	<u>4,421</u>

Ver notas a los estados financieros


Ab. Cecilia Aragón de Pita
Gerente General


CPA. Angela Pacheco
Contadora General

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Sociedad está constituida en Ecuador desde 1971 y su actividad principal hasta agosto del 2004, fue el cultivo y cosecha de caña de azúcar. A partir de septiembre del 2004, la Sociedad entregó en comodato a Compañía Azucarera Valdez S. A., los predios donde están desarrollados los cultivos de caña, nota 10.

Al 31 de diciembre del 2013 y hasta abril 14 del 2014, los accionistas no han definido la actividad operacional que realizará la Sociedad.

La Sociedad es una subsidiaria de Compañía Azucarera Valdez S. A. y su controladora final es Gulkana S.A.

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Sociedad.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del valor razonable, el cual consiste en el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Sociedad tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, excepto por las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tal como el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.3 Terrenos

2.3.1 Medición en el momento del reconocimiento - Los terrenos se miden inicialmente por su costo. El costo de terrenos comprende su precio de adquisición.

2.3.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación - Después del reconocimiento inicial, los terrenos son presentados a sus valores revaluados menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de terrenos. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados.

El saldo de revaluación de terrenos incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

2.3.3 Retiro o venta de terrenos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un terreno es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

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

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

2.5 Impuesto a la renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Sociedad por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.6 Reconocimiento de ingresos

Son reconocidos en función a la prestación de los servicios, cuando el importe de los ingresos y los gastos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Sociedad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.7 Gastos

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

2.8 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 Sociedad 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.

2.9 Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Sociedad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías bancos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.9.1 Banco

Incluye depósitos en cuenta corriente de banco local que no genera intereses.

2.9.2 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.9.3 Baja en cuentas de un activo financiero

La Sociedad dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Sociedad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Sociedad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Sociedad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Sociedad continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

2.10 Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.10.1 Cuentas por pagar - Las cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

2.10.2 Baja en cuentas de un pasivo financiero - La Sociedad da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Sociedad.

2.11 Norma nueva y revisada sin efecto material sobre los estados financieros

Durante el año en curso, la Sociedad ha aplicado normas nuevas y revisadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectivas a partir del 1 de enero del 2013.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de partida otro resultado integral y presentación de estados financieros.	Enero 1, 2013

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisadas durante el año 2013, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Sociedad, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.12 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectiva

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

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2014

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

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. CUENTA POR COBRAR

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Maria Teresa Sociedad en Predios Rústicos	15,153	15,153
Compañía Azucarera Valdez S. A.	<u>66,754</u>	<u> </u>
Total	<u>81,907</u>	<u>15,153</u>

5. TERRENOS

Al 31 de diciembre del 2013, representan 1,961 has de terrenos las cuales se encuentran entregadas en comodato a su compañía relacionada Compañía Azucarera Valdez S. A., ver nota 10.

Al 31 de diciembre del 2013, los terrenos se encuentran garantizando préstamos de Compañía Azucarera Valdez S. A.

6. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Superintendencia de Compañías	11,908	
Cuentas por pagar varias	4,335	3,131
Compañía Azucarera Valdez S. A.	—	<u>3,048</u>
Total	<u>16,243</u>	<u>6,179</u>

7. IMPUESTOS

7.1 *Activos y pasivos del año corriente* - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activo por impuestos corriente:</i>		
Crédito Tributario	<u>2,480</u>	<u>1,371</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado -IVA y Retenciones	6,302	5,435
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>50</u>	<u>88</u>
Total	<u>6,352</u>	<u>5,523</u>

7.2 *Impuesto a la renta reconocido en los resultados* - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	142,196	84,060
Gastos no deducibles	<u>578</u>	<u>47</u>
Utilidad gravable	<u>142,775</u>	<u>84,107</u>
Impuesto a la renta causado 22% (2012 - 23%)	<u>31,411</u>	<u>19,345</u>

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 2013, la Sociedad calculó un impuesto a la renta de US\$31,411; sin embargo, determinó un anticipo de impuesto a la renta de US\$84,244. Consecuentemente, la Sociedad registró en resultados US\$84,244 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

7.3 *Movimiento de crédito tributario*

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos a favor al comienzo del año	1,371	15,153
Castigo de crédito tributario		(15,153)
Retenciones en la fuente	3,518	2,408
Provisión	(84,244)	(83,830)
Pagos	<u>81,835</u>	<u>82,793</u>
Saldos a favor al final del año	<u>2,480</u>	<u>1,371</u>

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado, no han sido fiscalizadas y están abiertas para revisión las correspondientes a los años 2010 al 2013, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos y gastos exentos, gastos deducibles y otros.

7.4 *Aspectos Tributarios*

Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado

En noviembre 24 del 2011, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios que la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incremente del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se estable como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

Gastos deducibles Resolución Servicio de Rentas Internas No. NAC-DGECCGC12-00009

En mayo 24 del 2012, el Servicio de Rentas Internas (SRI) estableció mediante Resolución No. NAC-DGECCGC12-00009, que los gastos que sean considerados por los sujetos pasivos como no deducibles para efectos de la declaración de impuesto a la renta en un determinado ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros.

8. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Sociedad con partes relacionadas durante el año 2013, no superaron el importe acumulado mencionado.

9. PATRIMONIO

9.1 **Capital social** - Al 31 de diciembre del 2013, el capital social está constituido por 43,750,000 acciones con valor nominal unitario de US\$0.004; todas ordinarias y nominativas.

9.2 **Reservas** - Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Revalorización de terrenos	12,793,428	12,793,428
Capital	944,651	944,651
Facultativa	35,334	34,391
Legal	<u>3,408</u>	<u>3,303</u>
Total	<u>13,776,821</u>	<u>13,775,773</u>

9.2.1 **Revalorización de terrenos** - Representa el incremento en el valor de los terrenos por avalúo técnico realizado por peritos independientes. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo, pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas.

9.2.2 **Reserva de capital** - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Re-expresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. El saldo de esta cuenta no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser total o parcialmente capitalizada.

9.2.3 **Reserva facultativa** - Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser distribuido, capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

9.2.4 **Reserva legal** - La Ley General de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

10. CONTRATOS

Contrato de Comodato - En Agosto del 2004, Victoria Sociedad en Predios Rústicos suscribió contrato de comodato con Compañía Azucarera Valdez S. A. Los términos del contrato establecen que la sociedad entrega en comodato a Compañía Azucarera Valdez S. A., predios por un total de 1,961 hectáreas para que haga uso de ellos, destinándolos para la siembra, cultivo y cosecha de caña de azúcar hasta la finalización del plazo del contrato, cuya vigencia es de cinco años.

En agosto del 2009, la Sociedad suscribió la renovación del contrato de comodato por 10 años.

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

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 14, 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Administración de la Sociedad en abril 14 del 2014 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Sociedad, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.
