



Accountants &  
business advisers

# INMOBILIARIA MARÍA DEL PILAR S.A.

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Año terminado al 31  
de diciembre del 2011



**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas  
**INMOBILIARIA MARÍA DEL PILAR S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA MARÍA DEL PILAR S.A.**, los cuales incluyen el balance general por el año terminado al 31 de diciembre del 2011, el estado de resultados, inversión de los accionistas y flujo de efectivo, por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares).

**Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:**

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de éstos estados financieros, en concordancia con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables, de determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

**Responsabilidad del Auditor:**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886

E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) | [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)

PKF &amp; Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814

PKF &amp; Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

**Opinión:**

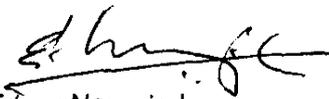
4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA MARÍA DEL PILAR S.A.**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2011, su desempeño financiero y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas de contabilidad descritas en la Nota B.

**Énfasis:**

5. La Compañía en años anteriores, no han sido auditados sus estados financieros, sin embargo se incluye el año 2010 con fines comparativos.



11 de mayo del 2012  
Guayaquil, Ecuador



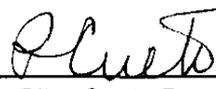
Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015



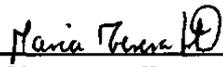
**INMOBILIARIA MARÍA DEL PILAR S.A.****BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b><u>ACTIVO</u></b>		
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		
Efectivo (Nota C)	4,989	4,989
Cuentas por cobrar (Nota D)	725,181	449,294
Pagos anticipados	6	23
<b>TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>730,176</b>	<b>454,306</b>
<b>INVERSIONES PERMANENTES (Nota E)</b>	<b>223,847</b>	<b>223,847</b>
<b>ACTIVOS FIJOS (Nota F)</b>	<b>534,738</b>	<b>378,323</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>1,488,761</b>	<b>1,056,476</b>
<b><u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>		
Cuentas por pagar (Nota G)	727,995	604,504
Pasivos acumulados e Impuesto a la renta	160	106
	<b>728,155</b>	<b>604,610</b>
<b>INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota H)</b>		
Capital social	800	800
Reserva facultativa	14,577	14,577
Resultados acumulados	745,229	436,489
	<b>760,606</b>	<b>451,866</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>1,488,761</b>	<b>1,056,476</b>

  
Sra. Pilar Cueto Portes  
Representante Legal



  
CPA María Teresa Soto  
Contador

**INMOBILIARIA MARÍA DEL PILAR S.A.****ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2011	2010
<b>INGRESOS:</b>		
Arriendo de edificio e instalaciones	22,760	41,180
Dividendos percibidos	325,000	200,000
	<u>347,760</u>	<u>241,180</u>
<b>GASTOS DE OPERACIONES:</b>		
Gastos de venta	2,675	4,264
Gastos de administración	30,507	21,203
Otros egresos	484	5,034
	<u>33,666</u>	<u>30,501</u>
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA</b>	314,094	210,679
Impuesto a la renta (Nota I)	5,354	2,681
<b>UTILIDAD NETA</b>	<u>308,740</u>	<u>207,998</u>



Sra. Pilar Cueto Portes  
Representante Legal



CPA María Teresa Soto  
Contador



Vea notas a los estados financieros

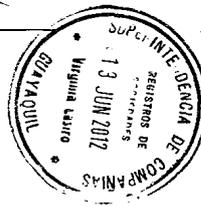
**INMOBILIARIA MARÍA DEL PILAR S.A.****ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresados en USDólares)

	<b>Capital social</b>	<b>Reserva facultativas</b>	<b>Resultados acumulados</b>
Saldo al 1 de enero del 2010	800	14,577	228,491
Utilidad neta			207,998
Saldo al 31 de diciembre del 2010	800	14,577	436,489
Utilidad neta			308,740
Saldo al 31 de diciembre del 2011	800	14,577	745,229



Sra. Pilar Cueto Portes  
Representante Legal




CPA María Teresa Soto  
Contador

Vea notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA MARÍA DEL PILAR S.A.****ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2011	2010
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
<b>UTILIDAD NETA</b>	308,740	207,998
Partidas que no representan desembolso de efectivo:		
Ajustes de activos fijos		
Depreciación	28,585	22,590
	<u>337,325</u>	<u>230,588</u>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Efectivo recibido por arriendo y servicios administrativos	298,647	158,743
Efectivo pagado a proveedores	(775,972)	(183,764)
Dividendos recibidos	325,000	200,000
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>(152,325)</u>	<u>174,979</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Aumento en Inversiones		(223,847)
Adquisición de activos fijos	(185,000)	(181,720)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(185,000)</u>	<u>(405,567)</u>
<b>INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota J)</b>		
Saldo del efectivo al inicio del año	4,989	4,989
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>4,989</u>	<u>4,989</u>

*P. Cueto*  
Sra. Pilar Cueto Portes  
Representante Legal



*María Teresa Soto*  
CPA María Teresa Soto  
Contador

**INMOBILIARIA MARÍA DEL PILAR S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresadas en USDólares)

**A. INMOBILIARIA MARÍA DEL PILAR S.A.:**

Fue constituida el 1 de diciembre de 1975 en Guayaquil, Ecuador. Su actividad principal es el arriendo de bienes inmuebles, adquisición y administración de bienes raíces, la compañía no podrá ejercer el comercio ni la industria.

**B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:**

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Las inversiones en acciones: Están registradas al valor nominal.

Los activos fijos: Están registrados al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos, las que se detalla a continuación:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20

Los ingresos y gastos: Se contabilizan por el método devengado: los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

**C. EFFECTIVO:**

Corresponde US\$4,989 por saldos de caja general.

**D. CUENTAS POR COBRAR:**

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Compañías filiales	(1)	724,965	449,079
Otras cuentas por cobrar		216	215
		<u>725,181</u>	<u>449,294</u>

(1) Corresponde a valores por cobrar a su relacionada Tiosa S.A. por concepto de dividendos que a la fecha no han sido cancelados.



**INMOBILIARIA MARÍA DEL PILAR S.A.****E. INVERSIONES PERMANENTES:**

Corresponde a acciones en Tiosa S.A. según detalle:

<u>Compañía</u>	<u>No. Acciones</u>	<u>Valor Nominal</u>	<u>% Participación</u>	<u>Valor en libros</u>	
				<u>2011</u>	<u>2010</u>
Tiosa S.A.	73,456	1.00	20%	223,847	223,847
				<u>223,847</u>	<u>223,847</u>

**F. ACTIVOS FIJOS:**

<u>Costo:</u>	<u>Saldo al 01/01/2011</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al 31/12/2011</u>
<b><u>No Depreciables</u></b>			
Terrenos		35,000	35,000
<b><u>Depreciables</u></b>			
Edificios	421,687 (1)	150,000	571,687
	421,687	185,000	606,687
Depreciación acumulada	(43,364)	(28,585)	(71,949)
	<u>378,323</u>	<u>156,415</u>	<u>534,738</u>

(1) Corresponde a una villa en la Urbanización "Esmeraldas del Río"

**G. CUENTAS POR PAGAR:**

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Proveedores	1,322	
Compañías relacionadas	235,159	257,487
Accionistas	491,514	347,017
	<u>727,995</u>	<u>604,504</u>



(1) Corresponde a valores por pagar a compañía relacionada Supan S.A. por la compra de las acciones que esta tenía en Tiosa S.A.

(2) Corresponde a valores por pagar a la Sra. Pilar Cueto Portes por préstamo para la adquisición de activos.

**H. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:**

**Capital social:** Representa 800 acciones comunes al valor nominal de US\$1.00 cada una.

**Reserva facultativa y resultados acumulados:** El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

**INMOBILIARIA MARÍA DEL PILAR S.A.****I. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA:**

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad líquida anual antes del impuesto sobre la renta para repartirlo entre sus trabajadores. La provisión de impuesto a la renta se calcula aplicando la tasa del 24% (25% en el 2010) sobre la utilidad tributable anual, en el presente periodo la compañía no ha realizado dicha provisión. Al 31 de diciembre del 2011 la base de este cálculo, se determinó como sigue:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Utilidad contable de enero a diciembre	314,094	210,679
Menos ingresos exentos	(325,000)	(200,000)
Más gastos no deducibles		43
Base Imponible para el cálculo de Impuesto a la Renta	<u>(10,906)</u>	<u>10,722</u>
Impuesto a la Renta calculado		2,681
Anticipo de Impuesto a la renta	<u>(5,354)</u>	<u>(2,657)</u>
Impuesto a la renta causado	<u>5,354</u>	<u>24</u>

**J. EVENTOS SUBSECUENTES:**

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2011, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

