

**Inmobiliaria  
María del Pilar S. A.**

*Estados Financieros por el  
Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013  
e Informe de los Auditores Independientes*

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

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

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
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 - 19

**Abreviaturas:**

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
US\$	U.S. dólares
IVA	Impuesto al Valor Agregado

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de  
Inmobiliaria María del Pilar S. A.:

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria María del Pilar S. A., 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 de la Compañía por los estados financieros**

La Administración de la Compañía 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 de error 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 Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría 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 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 calificada de auditoría.

#### **Bases para calificar la opinión**

No hemos recibido respuesta a nuestra solicitud de confirmación de saldos y transacciones enviada a accionista mayoritario, cuyo saldo por cobrar al 31 de diciembre del 2013 asciende a US\$2.7 millones.

No nos ha sido proporcionado el análisis realizado por la Administración de la Compañía sobre los hechos ocurridos después del período sobre el que se informa.

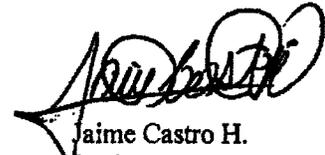
En razón de los asuntos comentados precedentemente y debido a la naturaleza de los registros contables de la Compañía, no nos fue posible determinar los posibles efectos en los estados financieros, si los hubiere, mediante la aplicación de otros procedimientos de auditoría.

#### **Opinión calificada**

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en el párrafo de bases para calificar la opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria María del Pilar S. A. 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 - NIIF.

*Deloitte Touche.*

Guayaquil, Marzo 10, 2015  
SC-RNAE 019



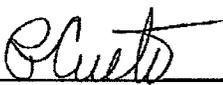
Jaime Castro H.  
Socio  
Registro No. 0.7503

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

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

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2013</u></b> <b>(en U.S. dólares)</b>	<b><u>2012</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Banco		85,651	
Cuentas por cobrar	3	3,768,076	500,456
Impuestos	6	4,816	544
Total activos corrientes		<u>3,858,543</u>	<u>501,000</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades y vehículo	4	1,071,820	958,091
Inversiones en asociadas	5	405,722	3,060,149
Cuentas por cobrar	3		<u>1,117,640</u>
Total activos no corrientes		<u>1,477,542</u>	<u>5,135,880</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>5,336,085</u></b>	<b><u>5,636,880</u></b>

Ver notas a los estados financieros

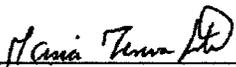
  
\_\_\_\_\_  
Pilar Cueto Portes  
Representante Legal

---

**PASIVOS Y PATRIMONIO**

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2013</u></b> <b>(en U.S. dólares)</b>	<b><u>2012</u></b>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar	11	27,599	259,463
Impuestos	6	<u>119</u>	<u>56</u>
Total pasivos corrientes		<u>27,718</u>	<u>259,519</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	9	800	800
Reservas		14,577	14,577
Resultados acumulados		<u>5,292,990</u>	<u>5,361,984</u>
Total patrimonio		<u>5,308,367</u>	<u>5,377,361</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>5,336,085</u></b>	<b><u>5,636,880</u></b>

---

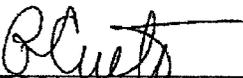
  
\_\_\_\_\_  
María Teresa Soto Mendoza  
Contadora General

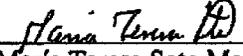
**INMOBILIARIA MARÍA DEL PILAR S. A.**

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

	<u>Notas</u>	<u>2013</u> (en U.S. dólares)	<u>2012</u>
INGRESOS:			
Arriendos	12	28,820	15,160
Valuación de inversiones		8,359	92,250
Dividendos			<u>20,280</u>
Total		37,179	127,690
Gastos de administración y venta	10	(70,480)	(43,046)
Otros gastos		<u>(2,250)</u>	<u>(1,731)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>(35,551)</u>	82,913
Menos gasto por impuesto a la renta corriente	6	<u>33,443</u>	<u>7,633</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>(68,994)</u>	<u>75,280</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Pilar Cucto Portés  
Representante Legal

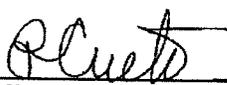
  
María Teresa Soto Mendoza  
Contadora General

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

**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>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2012	800	14,577	5,286,704	5,302,081
Utilidad del año	—	—	<u>75,280</u>	<u>75,280</u>
Diciembre 31, 2012	800	14,577	5,361,984	5,377,361
Pérdida del año	—	—	<u>(68,994)</u>	<u>(68,994)</u>
Diciembre 31, 2013	<u>800</u>	<u>14,577</u>	<u>5,292,990</u>	<u>5,308,367</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Pilar Cueto Portes  
Representante Legal

  
María Teresa Soto Mendoza  
Contadora General

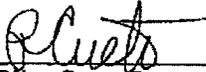
**INMOBILIARIA MARÍA DEL PILAR S. A.**

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

(Expresado en U. S. dólares)

<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>	
Recibido de clientes	9,741
Pagado a proveedores, empleado y otros	(4,350)
Impuesto a la renta	<u>(34,192)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	<u>(28,801)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>	
Compañías relacionadas y accionista	<u>114,452</u>
<b>SALDOS AL FINAL DEL AÑO DE BANCO</b>	<u><b>85,651</b></u>
<b>TRANSACCIONES QUE NO GENERARON FLUJO DE EFECTIVO DURANTE EL AÑO</b>	
Venta de acciones	3,060,148
Compra de acciones	399,280
Anticipo a proveedor para adquisición de inmueble	250,000
Adquisición de propiedades y vehículo	156,365

Ver notas a los estados financieros

  
Pilar Cueto Portes  
Representante Legal

  
María Teresa Soto Mendoza  
Contador General