

**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**

| <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 - 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

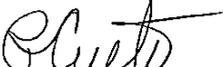
Registro No. 0.7503

INMOBILIARIA MARÍA DEL PILAR S. A.

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

| <u>ACTIVOS</u> | <u>Notas</u> | <u>2013</u> (en U.S. dólares) | <u>2012</u> |
|-----------------------------|---------------------|--|--------------------|
| ACTIVOS CORRIENTES: | | | |
| 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> |
| ACTIVOS NO CORRIENTES: | | | |
| 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> |
| TOTAL | | <u>5,336,085</u> | <u>5,636,880</u> |

Ver notas a los estados financieros



Pilar Cueto Portes
Representante Legal

| <u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u> | <u>Notas</u> | <u>2013</u> (en U.S. dólares) | <u>2012</u> |
|------------------------------------|---------------------|--|--------------------|
| PASIVOS CORRIENTES: | | | |
| 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> |
| PATRIMONIO: | | | |
| 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> |
| | | | |
| TOTAL | | <u>5,336,085</u> | <u>5,636,880</u> |



 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 Cueto Portés
Representante Legal

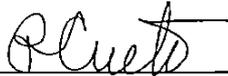

María Teresa Soto Mendoza
Contadora General

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)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

| | |
|--|-----------------|
| 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> |

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Compañías relacionadas y accionista | <u>114,452</u> |
|-------------------------------------|----------------|

SALDOS AL FINAL DEL AÑO DE BANCO

85,651

TRANSACCIONES QUE NO GENERARON FLUJO DE
EFECTIVO DURANTE EL AÑO

| | |
|---|-----------|
| 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

INMOBILIARIA MARÍA DEL PILAR S. A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida en Ecuador el 1 de diciembre de 1975. Sus actividades principales son la tenencia de acciones y la administración y arriendo de bienes de inmuebles.

El accionista mayoritario de la Compañía es Domitel S. A. con una participación del 60%, entidad domiciliada en Ecuador.

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 han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

2.2 Base de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

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

2.3 Banco - Representa fondos líquidos y depósitos en cuenta corriente en banco local.

2.4 Propiedades y vehículo

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y vehículo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y vehículo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y vehículo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, si hubiere. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.4.3 Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales - El costo de las propiedades y vehículo se deprecian de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y vehículo, y las vidas útiles usadas para el cálculo de depreciación:

| <u>Ítem</u> | <u>Vida útil (en años)</u> |
|-------------|--------------------------------|
| Edificios | 50 - 60 |
| Vehículo | 5 |

2.4.4 Retiro o venta de propiedades y vehículo - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo del rubro de propiedades y vehículo, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados del año.

2.5 Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período, la Compañía 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, si hubiere.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

2.6 Inversiones en asociadas - Son aquellas en las cuales Inmobiliaria María del Pilar S.A. ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la Compañía en la que se invierte.

Conforme al método de participación las ganancias o pérdidas de las compañías asociadas son reconocidas en los resultados del año, mientras que los cambios en el patrimonio de la compañía en la que se mantiene la inversión, diferentes a las ganancias o pérdidas generadas, son registrados en cuentas de reservas patrimoniales. Los dividendos distribuidos en efectivo son contabilizados como menor valor de la inversión.

2.7 Impuesto 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 imponderables 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 al final de cada período.

Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

- 2.8 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación; y pueden hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

- 2.9 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar, e incluye:

2.9.1 Ingresos por alquiler - Se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.9.2 Ingresos por dividendos - Se reconocen una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.

- 2.10 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 periodo más cercano en el que se conocen.

2.11 Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero 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 y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en banco y cuentas por cobrar. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.11.1 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. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

2.11.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada periodo.

2.11.3 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran 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.

2.12 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.12.1 Cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican como pasivos corrientes.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.12.2 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.13 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.

2.14 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado una serie de normas nuevas y revisadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB):

| <u>NIIF</u> | <u>Título</u> | <u>Efectiva a partir</u> |
|-----------------------|--|--------------------------|
| Enmiendas a la NIIF 7 | Compensación de activos financieros y pasivos financieros. | Enero 1, 2013 |
| | Revelaciones - Transferencias de activos financieros. | Julio 1, 2012 |
| Enmiendas a la NIC 1 | Presentación de partidas en otro resultado integral. | Enero 1, 2013 |
| | Presentación de estados financieros. | Enero 1, 2013 |

2.15 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

| <u>NIIF</u> | <u>Título</u> | <u>Efectiva a partir</u> |
|--------------------------------|---|--------------------------|
| Enmiendas a la NIC 32 | Compensación de activos y pasivos financieros. | Enero 1, 2014 |
| 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 |

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros en los periodos futuros no tendrán un impacto 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.

2.16 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 los juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a periodos subsecuentes.

3. CUENTAS POR COBRAR

| | ... Diciembre 31 ... | |
|---------------------------------|----------------------|-------------------|
| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| Compañías relacionadas, nota 11 | 3,518,076 | 1,618,096 |
| Anticipo a proveedor | <u>250,000</u> | <u> </u> |
| Total | <u>3,768,076</u> | <u>1,618,096</u> |
| <i>Clasificación:</i> | | |
| Corriente | 3,768,076 | 500,456 |
| No corriente | <u> </u> | <u>1,117,640</u> |
| Total | <u>3,768,076</u> | <u>1,618,096</u> |

Al 31 de diciembre del 2013, anticipo a proveedor corresponde a valores entregados por Pilar Jesusa Cueto Portes en nombre de la Compañía, a Constructora Hidalgo C. Ltda. para la adquisición de inmueble en la ciudad de Guayaquil.

4. PROPIEDADES Y VEHÍCULO

| | ... Diciembre 31... | |
|---------------------------|---------------------|-------------------|
| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| Costo | 1,175,232 | 1,018,867 |
| Depreciación acumulada | <u>(103,412)</u> | <u>(60,776)</u> |
| Total | <u>1,071,820</u> | <u>958,091</u> |
| <i>Clasificación:</i> | | |
| Terrenos | 35,000 | 35,000 |
| Edificios | 963,703 | 923,091 |
| Vehículo | <u>73,117</u> | <u> </u> |
| Total | <u>1,071,820</u> | <u>958,091</u> |

Los movimientos de propiedades y vehículo fueron como sigue:

| | <u>Terrenos</u> | <u>Edificios</u> | <u>Vehículo</u> | <u>Total</u> |
|------------------------------------|-------------------|------------------|-----------------|------------------|
| | (en U.S. dólares) | | | |
| <i>Costo:</i> | | | | |
| Enero 1, 2012 | | 983,867 | | 983,867 |
| Adquisiciones | <u>35,000</u> | — | — | <u>35,000</u> |
| Diciembre 31, 2012 | 35,000 | 983,867 | | 1,018,867 |
| Adquisiciones | — | <u>72,000</u> | <u>84,365</u> | <u>156,365</u> |
| Diciembre 31, 2013 | <u>35,000</u> | <u>1,055,867</u> | <u>84,365</u> | <u>1,175,232</u> |
| <i>Depreciación acumulada:</i> | | | | |
| Enero 1, 2012 | | (30,388) | | (30,388) |
| Depreciación | | <u>(30,388)</u> | — | <u>(30,388)</u> |
| Diciembre 31, 2012 | | (60,776) | | (60,776) |
| Depreciación | | <u>(31,388)</u> | <u>(11,248)</u> | <u>(42,636)</u> |
| Diciembre 31, 2013 | | <u>(92,164)</u> | <u>(11,248)</u> | <u>(103,412)</u> |

5. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Al 31 de diciembre del 2013, incluye principalmente participación accionaria del 20% en las compañías Le Sandwich S. A. y Punto Caliente S. A. Puncalsa. El valor patrimonial proporcional de las inversiones es como sigue:

| <u>Compañías</u> | <u>%</u> | <u>... Diciembre 31...</u> | |
|-------------------------------|----------|----------------------------|------------------|
| | | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
| <u>(en U.S. dólares)</u> | | | |
| Supan S. A. | 20.00 | | 3,060,149 |
| Le Sandwich S. A. | 20.00 | 279,558 | |
| Punto Caliente S. A. Puncalsa | 20.00 | 121,664 | |
| Inmomaxsa S.A. | 20.00 | <u>4,500</u> | |
| Total | | <u>405,722</u> | <u>3,060,149</u> |

Venta de acciones - En octubre 30 del 2013, mediante contrato de venta de acciones, Inmobiliaria María del Pilar S. A. vendió su participación accionaria en la compañía Supán S. A. a Pilar Jesusa Cueto Portes por US\$3,060,149, nota 11.

Compra de acciones - Un resumen de las principales adquisiciones es como sigue:

- Con fecha 15 de febrero del 2013, Inmobiliaria María del Pilar S.A. compró a Tiosa S. A. 72,957 acciones ordinarias y nominativas de un valor de US\$1 cada una, correspondientes al capital social de Punto Caliente S.A. Puncalsa en US\$117,646, nota 11.
- Con fecha 23 de octubre del 2013, Inmobiliaria María del Pilar S.A. compró a Supán S. A. 281,634 acciones ordinarias y nominativas de un valor de US\$1 cada una, correspondientes al capital social de Le Sandwich S. A. en US\$281,634; respectivamente, nota 11.

Las obligaciones adquiridas producto de estas transacciones se liquidaron mediante convenios de cesión y compensación de cuentas entre compañías relacionadas, ver nota 12.

6. IMPUESTOS

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

| | <u>... Diciembre 31...</u> | |
|---|----------------------------|-------------|
| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
| <u>(en U.S. dólares)</u> | | |
| <i><u>Activos por impuestos corrientes:</u></i> | | |
| Crédito tributario – IVA | 3,852 | 329 |
| Crédito tributario de impuesto a la renta | <u>964</u> | <u>215</u> |
| Total | <u>4,816</u> | <u>544</u> |
| Pasivos por impuestos corrientes | <u>119</u> | <u>56</u> |

6.2 *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) | |
| (Pérdida) utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta | (35,551) | 82,913 |
| Ingresos exentos | (8,359) | (112,530) |
| Gastos incurridos para generar ingresos exentos | 2,236 | |
| Gastos no deducibles | <u>14</u> | <u> </u> |
| Pérdida tributaria | <u>(41,660)</u> | <u>(29,617)</u> |

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado y pagado durante el año, 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, incluidos en los estados financieros del año anterior.

En el año 2013, la Compañía determinó pérdida tributaria por US\$41,660, por lo tanto no originó impuesto a la renta causado; sin embargo, el anticipo de impuesto a la renta fue de US\$33,443. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$33,443 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuestos están sujetas a revisión desde el año 2011 al 2013, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos no deducibles y otros.

6.3 *Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción* - Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye, entre otros asuntos, la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

7. **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 Compañía con partes relacionadas durante el año 2013, no superaron el importe acumulado mencionado.

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

8.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Gerencia identifica riesgos, determina su magnitud, propone a los accionistas medidas de mitigación, ejecuta dichas medidas y controla su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

8.1.1 Riesgo en las tasas de interés - La Compañía no se encuentra expuesta a riesgos en las tasas de interés debido a que no financia su operación con recursos de instituciones financieras o terceros.

8.1.2 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La compañía realiza principalmente transacciones con compañías relacionadas y accionistas.

8.1.3 Riesgo de liquidez - La Gerencia posee la responsabilidad final por la gestión de liquidez, por lo que han establecido un marco de trabajo apropiado para la Compañía. Adicionalmente, la Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas y a través de financiamiento de sus compañías relacionadas.

8.1.4 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La Gerencia revisa la estructura de capital de la Compañía periódicamente. Adicionalmente, la Compañía ha adoptado como política cubrir su operación a través de recursos propios.

8.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

| | ... Diciembre 31... | |
|-----------------------------|---------------------|------------------|
| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| <u>Activos financieros:</u> | | |
| Costo amortizado: | | |
| Banco | 85,651 | |
| Cuentas por cobrar, nota 3 | <u>3,768,076</u> | <u>1,618,096</u> |
| Total | <u>3,853,727</u> | <u>1,618,096</u> |

... Diciembre 31...
2013 2012
(en U.S. dólares)

Pasivos financieros:

| | | |
|-------------------|---------------|----------------|
| Costo amortizado: | | |
| Cuentas por pagar | <u>27,599</u> | <u>259,463</u> |

9. PATRIMONIO

9.1 **Capital social** - el capital suscrito y pagado representa 800 acciones de valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas.

9.2 **Reservas** - Las reservas patrimoniales incluyen:

... Diciembre 31...
2013 2012
(en U.S. dólares)

| | | |
|-------------|---------------|---------------|
| Legal | 14,577 | |
| Facultativa | _____ | 14,577 |
| Total | <u>14,577</u> | <u>14,577</u> |

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.

Durante el año 2013, los accionistas resolvieron transferir valores acumulados como reserva facultativa por US\$14,577 a reserva legal. Esta transferencia será ratificada mediante junta de accionistas del año 2014.

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

9.3 **Resultados acumulados** - Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

... Diciembre 31...
2013 2012
(en U.S. dólares)

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Utilidades retenidas – distribuibles | 751,516 | 820,510 |
| Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF | <u>4,541,474</u> | <u>4,541,474</u> |
| Total | <u>5,292,990</u> | <u>5,361,984</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.

10. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un detalle de los gastos por su naturaleza es como sigue:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|-----------------------------------|-------------------|---------------|
| | (en U.S. dólares) | |
| Depreciación | 42,636 | 30,388 |
| Impuestos, tasas y contribuciones | 11,999 | 5,020 |
| Mantenimientos | 5,951 | |
| Seguros | 4,963 | 2,009 |
| Servicios profesionales | 3,911 | 5,120 |
| Otros | <u>1,020</u> | <u>509</u> |
| Total | <u>70,480</u> | <u>43,046</u> |

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

| | ... Diciembre 31... | |
|-----------------------------------|---------------------|------------------|
| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| <i>Cuentas por cobrar:</i> | | |
| Pilar Jesusa Cueto Portes, nota 5 | 2,717,245 | |
| Supán S.A. | | 1,129,387 |
| Tiosa S.A. | | 488,709 |
| Inmomaxsa S.A. | 391,540 | |
| Inmobiliaria Prat S.A. | 272,584 | |
| Le Sandwich S.A. | <u>136,707</u> | |
| Total | <u>3,518,076</u> | <u>1,618,096</u> |
| <i>Cuentas por pagar:</i> | | |
| José María Llopart Trullas | | <u>258,832</u> |

Al 31 de diciembre del 2013, cuentas por cobrar a Inmomaxsa S.A. representa principalmente pagaré endosado en septiembre 30 del 2013 por la compañía relacionada Supán S.A. a favor de Inmobiliaria María del Pilar S.A. por US\$390,540, con un plazo de vencimiento de 180 días desde la fecha de su suscripción en julio 26 del 2013. A la fecha de emisión de los estados financieros el pagaré permanece pendiente de cobro.

2013
(en U.S. dólares)

Compra de acciones:

| | |
|------------|---------|
| Supán S.A. | 281,634 |
| Tiosa S.A. | 117,646 |

Venta de acciones:

| | |
|---------------------------|-----------|
| Pilar Jesusa Cueto Portes | 3,060,149 |
|---------------------------|-----------|

12. COMPROMISO

Contratos de arrendamiento - Un resumen de los contratos vigentes durante el año 2013 es como sigue:

- En julio 9 del 2009, la Compañía suscribió contrato de arrendamiento de inmueble ubicado en el cantón Samborondón con Luis Evangelista Palau Farina. Al 31 de diciembre del 2013, el canon mensual por el arrendamiento del inmueble es US\$1,155 y durante el año 2013 la Compañía reconoció en el resultado del ejercicio US\$13,860 relacionados con este contrato.
- En enero 8 del 2013, la Compañía suscribió contrato de arrendamiento de inmueble ubicado en el cantón Samborondón con la compañía Peycaba S.A. Construcciones con vencimiento en diciembre 31 del 2013 y un canon mensual de US\$780. Durante el año 2013 la Compañía reconoció en resultado del ejercicio US\$9,360 relacionados con este contrato.
- En abril 29 del 2013, la Compañía suscribió contrato de arrendamiento de inmueble ubicado en el cantón Samborondón con Frank Abel Calero Pérez con vencimiento en abril 30 del 2014, por lo cual la Compañía deberá recibir US\$700 mensuales. Durante el año 2013 la compañía reconoció en resultado del ejercicio US\$5,600 relacionados con este contrato.

Convenio de cesión de derechos y compensación de créditos: En octubre del 2013, se suscribió el siguiente convenio:

- Convenio entre las compañías Tiosa S. A., Inmobiliaria Prat S. A., Inmobiliaria María del Pilar S.A. y Domitel S. A., mediante el cual, Tiosa cedió a favor de Inmobiliaria María del Pilar S. A. derechos de cobro a Inmobiliaria Prat S. A. por US\$272,584; con lo cual Tiosa S. A. extinguió la obligación que mantenía, a esa fecha, con Inmobiliaria María del Pilar S. A. por el referido importe. Así mismo, Tiosa S. A. cedió a favor de Domitel S. A. derechos de cobro a Inmobiliaria Prat S. A. por US\$51,632; con lo cual Tiosa S. A. extinguió la obligación que mantenía, a esa fecha, con Domitel S. A. por el referido importe.

13. 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 (marzo 10, 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

14. 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 Compañía en marzo 28 del 2014 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos, serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

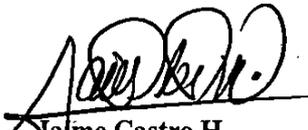
Enero 8, 2016

Señores
Superintendencia de Compañías
Guayaquil

De mis consideraciones:

Tenemos el agrado de adjuntar un ejemplar del informe de los auditores independientes sobre los estados financieros de Inmobiliaria María del Pilar S. A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2013.

Atentamente,



Jaime Castro H.
Socio

CI: 0907815401
CV#: 010 - 0120

Exp: 5962

RECIBIDO

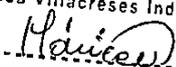
08 ENE 2016

Viviana Montalvan
C. G. E.

DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO
INTENDENCIA DE COMPAÑIAS DE GUAYAQUIL
RECIBIDO

13 ENE 2016 HORA: 16:00

Receptor: Monica Villacreses Indarte

Firma: 

Edison

**Superintendencia de Compañías
Guayaquil**

Visitenos en: www.supercias.gob.ec

Fecha:

08/JAN/2016 15:32:24

Usu: omontalvan

R.S.



Remitente: No. Trámite: -
JAIME CASTRO --

Expediente:

RUC:

Razón social:

SubTipo tramite:

CERTIFICACIONES HISTORIA
SOCIETARIA

Asunto:

REMITE INFORME DE AUDITORIA

| | |
|--|----|
| Revise el estado de su tramite por INTERNET Digitando No. de trámite, año y verificador = | 97 |
|--|----|