

---

---

---

---

**CPA. Edison Guamán Gómez**  
**Matrícula profesional No. 17-3410**  
Quito: Av. 6 de diciembre N33-32 y Bossano.  
Edif. Torres Bossano, 4to piso  
Telf. : 593-2-3 465 398 00 8160 995

---

**INFORME DEL COMISARIO**

**INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.**

**Quito, septiembre de 2014**

**CPA. Edison Guamán Gómez**  
**Matrícula profesional No. 17-3410**  
Quito: Av. 6 de diciembre N33-32 y Bossano.  
Edif. Torres Bossano, 4to piso  
Telf. : 593-2-3 465 398 09 8160 995

## **INFORME DEL COMISARIO**

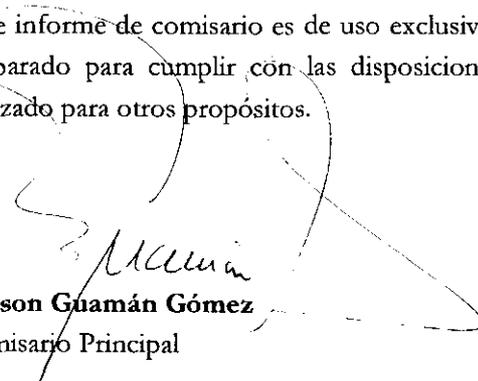
A los señores accionistas de  
**INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.**  
Quito, 16 de septiembre de 2014

1. He examinado el balance general adjunto de INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A. al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estado de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía.
2. He dado cumplimiento, desde la fecha de mi contratación y como parte integrante de mi examen de los referidos estados financieros, a lo establecido en el artículo 279 de la Ley de Compañías y, de acuerdo con lo requerido por las normas legales vigentes, informo que:
  - a) Las cifras presentadas en los estados financieros concuerdan con los libros de contabilidad de la Compañía.
  - b) El examen de los estados financieros incluyó un estudio y evaluación del sistema de control interno de la Compañía efectuado con el alcance previsto en las Normas Internacionales de Auditoría.
  - c) Los estados financieros, arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A., al 31 de diciembre del 2013 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.
  - d) En lo que es materia de mi competencia, los resultados de las pruebas efectuadas no revelaron situaciones que se consideren incumplimientos significativos de normas legales, reglamentarias, estatutarias, y de las resoluciones de la Junta General de Accionistas y de Directorio, por parte de la Administración.

El cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y estatutarias, así como los criterios de aplicación de dichas normas, son responsabilidad de la Administración de la

Compañía. Tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.

3. Durante los últimos años la Compañía no ha generado ingresos; por tal motivo, ha requerido del apoyo de sus accionistas hasta iniciar la generación de sus propios ingresos. La Gerencia estima que ese apoyo se continuará recibiendo, por lo que estima que no se requiere ajustar los activos y pasivos a valor de liquidación
4. Este informe de comisario es de uso exclusivo de la Administración de la Compañía y ha sido preparado para cumplir con las disposiciones legales vigentes; por lo tanto, no puede ser utilizado para otros propósitos.



**Edison Guamán Gómez**  
Comisario Principal

**INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
(En U. S. dólares)

	...31 de diciembre del...	
<u>Activos</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(En U.S. dólares)	
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		
Activos Fijos	342,792	370,039
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>342,792</b>	<b>370,039</b>
<b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		
Pasivos por impuestos corrientes	6,854	5,195
Otras cuentas por pagar	2,515	1,948
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>9,369</b>	<b>7,142</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
Cuentas por pagar relacionadas	327,268	356,742
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>336,637</b>	<b>363,884</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
(según estados adjuntos)	6,155	6,155
<b>Total patrimonio</b>	<b>6,155</b>	<b>6,155</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>342,792</b>	<b>370,039</b>

**INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
(En U. S. dólares)

---

	<b>...31 de diciembre del...</b>	
	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
	<b>(En U.S. dólares)</b>	
<i>GASTOS</i>		
Gastos Administrativos	(29,526)	(29,704)
Gastos Financieros	(136)	(274)
	(29,662)	(29,978)
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta corriente y diferido</b>	<b>(29,662)</b>	<b>(29,978)</b>
Impuesto a la renta corriente y diferido, neto	(1,659)	(1,551)
	(31,321)	(31,529)
<b>Resultado integral del ejercicio</b>	<b>(31,321)</b>	<b>(31,529)</b>

**INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
(En U. S. dólares)

	Capital social	Aportes a Capitalización	Reserva Legal	Utilidades acumuladas	Total
	(En U.S. dólares)				
<b>Saldos al 01 de enero del 2012</b>	<b>800</b>	<b>3,912</b>	<b>1,443</b>	<b>-</b>	<b>6,155</b>
Resultado Integral	-	-	-	(31,529)	(31,529)
Compensación de pérdidas con pasivos a favor de los accionistas	-	-	-	29,476	29,476
Compensación de pérdidas NIIF con pasivos a favor de los accionistas	-	-	-	2,053	2,053
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2012</b>	<b>800</b>	<b>3,912</b>	<b>1,443</b>	<b>-</b>	<b>6,155</b>
Aporte de capitalización	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	(31,321)	(31,321)
Compensación de pérdidas con pasivos a favor de los accionistas	-	-	-	29,094	29,094
Compensación de pérdidas NIIF con pasivos a favor de los accionistas	-	-	-	2,226	2,226
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2013</b>	<b>800</b>	<b>3,912</b>	<b>1,443</b>	<b>-</b>	<b>6,155</b>

**INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
**(En U. S. dólares)**

---

**ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**  
**QUE SE REALIZARON SIN DESEMBOLSOS DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía absorbió pérdidas en US\$29.094 y US\$29.476, originadas en el año 2012 y 2011 respectivamente, mediante la compensación con otras reservas, las que fueron financiadas con cuentas por pagar a los Accionistas.

**INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACIÓN)**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
**(En U. S. dólares)**

---

	<b>..31 de Diciembre del..</b>	
	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
	<b>(En U.S. dólares)</b>	
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Resultado antes de impuesto a la renta	(29,662)	(29,978)
<i>Más/ menos cargos que no representan movimiento de efectivo</i>		
Depreciación	27,247	27,247
Provisiones	2,415	2,731
Impuesto a la renta	(1,659)	(1,551)
<i>Cambios en activos y pasivos</i>		
Pasivos por impuestos corrientes	1,659	1,551
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b><u>          -</u></b>	<b><u>          -</u></b>

**INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.**  
**BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

## **1.- INFORMACIÓN GENERAL**

---

### **Constitución**

La Compañía fue constituida el 12 de septiembre de 1997 en la ciudad de Quito e inscrita el 15 de septiembre del mismo año en el Registro Mercantil. Su plazo social concluye el 14 de septiembre de 2047.

El domicilio principal está registrado en Quito en las calles Orellana No E9-195 y Av. 6 de Diciembre.

### **Operaciones**

Las principales operaciones de la compañía son la compra venta, administración, anticresis, arrendamiento de bienes inmuebles.

### **Negocio en Marcha**

Durante los últimos años la Compañía no ha generado ingresos, por tal motivo, ha requerido del apoyo de sus accionistas hasta iniciar la generación de sus propios ingresos. La Gerencia estima que ese apoyo se continuará recibiendo hasta lograr la generación de ingresos, por lo que estima que no se requieren ajustes para valorar los activos y pasivos a valor de liquidación.

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 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

El valor razonable es 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 Compañía 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

**INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.**  
**BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

sobre una base de este tipo, las operaciones de leasing que están dentro del alcance de la NIC 17 y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

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

### **2.3 Propiedades y equipo**

- i) *Medición en el momento del reconocimiento*** - Las partidas de propiedades y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

- ii) *Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo*** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- iii) *Método de depreciación y vidas útiles*** - El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual 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 equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20

- iv) *Activos mantenidos bajo arrendamiento financiero*** - Son depreciados por el plazo de su vida útil estimada igual a los activos poseídos o, si ésta es menor, por el plazo de arrendamiento correspondiente.

- v) *Retiro o venta de propiedades y equipo*** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.**  
**BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

**2.4 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 (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 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y los impuestos diferidos.

*i) 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 impositivos 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.

*ii) Impuestos diferidos* - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

*iii) Impuestos corriente y diferidos* - Los impuestos corriente y diferidos 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 (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

**2.6 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

**INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.**  
**BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede 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 período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

**2.7 Arrendamientos** - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

*i) La Compañía como arrendatario* - Los activos mantenidos bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos de la Compañía a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente se incluye en el estado de situación financiera como una obligación bajo arrendamiento financiero.

Los arrendamientos operativos se cargan en los resultados del año empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

**2.8 Costos y gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos 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.

**2.9 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 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 al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración de la Compañía determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

**INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.**  
**BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

- i) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento* - Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la Administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

- ii) Deterioro de activos financieros al costo amortizado* - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final del período. El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

- iii) Baja de un activo financiero* - La Compañía da de baja 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 Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

**2.11 Pasivos financieros** - 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.

- i) Préstamos* - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.
- ii) Pasivos financieros medidos al costo amortizado* - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

**INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.**  
**BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

*iii) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar* - Las cuentas por pagar comerciales y otras 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.

*iv) Baja de un pasivo financiero* - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y sólo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.