



PAEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

Guayaquil, Julio 29 del 2011

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.

De mis consideraciones:

Adjunto encontrará un ejemplar del Informe de Auditoría a los Estados Financieros de la Compañía **Inmobiliaria Esteceva S.A.** expediente No. 133469, por el período terminado al 31 de diciembre del 2010.

Atentamente,

C.P.A. William Florencia N.
SOCIO

Adj. lo indicado

Superintendencia de Compañías
Guayaquil

Visitenos en: www.supercias.gov.ec

Fecha:

29/JUL/2011 12:45:06 Usu: alejandrog



Remitente: No. Trámite: 34426-0
WILLIAM FLORENCIA

Expediente: 133469

RUC: 0992602155001

Razón social:
INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.

SubTipo tramite:
AUDITORIA EXTERNA CONTRATO

Asunto:
AUDITORIA EXTERNA INFORME

Revise el estado de su tramite por INTERNET
Digitando No. de trámite, año y verificador = 48



PAEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financieros:

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$. Dólares estadounidenses



PAEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

Dictamen del Auditor Independiente

Julio 12 del 2011

A los Señores Socios de
Inmobiliaria Esteceva C. Ltda.
Guayaquil - Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Esteceva C. Ltda., los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010, el correspondiente estado de resultado, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, el resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base a nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Guayaquil:
Junín 203 y Panamá
Edificio Teófilo Bucaram 4to. piso
Telf.: 2305169 - 2304762 • Telefax: 2304983 • Cel.: 098-452649
Casilla: 09-01-16219
Email: pfcontad@easynet.net.ec

Quito:
Av. Brasil N 4038 y Charles Darwin ,
Edificio Kaufer 4to piso oficina 9
Telf.: 023318022 - 023317454 - Cel.: 099-666108
Email: pfcontadores@cablemodem.com.ec
lapaez@cablemodem.com.ec. Casilla: 17-21-745



PAEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

Una auditoría incluye aplicar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar 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

4. En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Esteceva C. Ltda., al 31 de diciembre del 2010, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas y prácticas de contabilidad establecidas en el Ecuador.

Informe sobre requisitos legales y normativos

5. Al 31 de diciembre del 2009, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICL.003 del 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 del 4 de Septiembre del mismo año, se decide adoptar las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAA" para ser aplicadas obligatoriamente en las auditorías realizadas a empresas ecuatorianas a partir del 1 de enero del 2009.
6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2010, se emite por separado.

SC. RNAE No.434

William Florencia N.
Socio
RNC. 22.712

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.

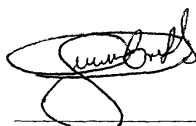
Balance General

Al 31 de diciembre del 2010

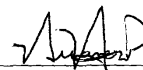
(En dólares estadounidenses)

<u>ACTIVO</u>		<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Caja bancos (Nota 1)	204	Cuentas por Pagar (Nota 5)	1.541.874
Cuentas por cobrar (Nota 2)	34.423	Otros Pasivos (Nota 6)	253
Pagos anticipados (Nota 3)	2.905		
Total activo corriente	37.532	Total pasivo corriente	1.542.127
ACTIVO NO CORRIENTE		PASIVO LARGO PLAZO	
Activo fijo (Nota 4)	1.662.215	Pasivo largo plazo (Nota 7)	157.558
Activo Diferido	261	Total Pasivo	1.699.685
		PATRIMONIO	
		Capital social (Nota 9)	600
		Pérdida del ejercicio	(277)
		Total patrimonio	323
Total	1.700.008	Total	1.700.008

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros



Ing. Gerardo Cevallos Espinar
Gerente General



Ec. Victor Suárez
Contador General
Registro N° 0.26705

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.

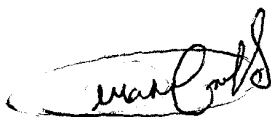
Estado de Resultados

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2010

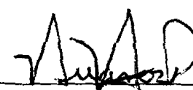
(En dólares estadounidenses)

Ingresos	
Ventas	50.890
Total de ingresos	50.890
Costos y Gastos	
Costos operativos	(30.749)
Gastos de administración	(20.245)
Gastos financieros	(115)
Otros gastos e Ingresos netos	(58)
	(51.167)
Pérdida neta	(277)

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros



Ing. Gerardo Cevallos Espinar
Gerente General



Ec. Víctor Suárez
Contador General
Registro N° 0.26705

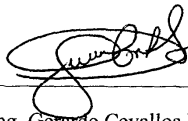
INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.

Estado de Evolución del Patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2010

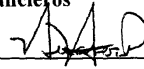
(En dólares estadounidenses)

	Capital social	Pérdida del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2009	600	-	600
Pérdida del Ejercicio	-	(277)	(277)
Saldo al 31 de diciembre del 2010	600	(277)	323



Ing. Gerardo Cevallos Espinar
Gerente General

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros



Ec. Víctor Suárez
Contador General
Registro N° 0.26705

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.

Estados de Flujos de Efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2010

(En dólares estadounidenses)

Flujos de efectivo por las actividades de operación

Efectivo recibido de clientes	16.467
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(39.415)
Otros egresos	(115)

Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(23.063)</u>
---	-----------------

Flujos de efectivo por las actividades de inversión

Adiciones en activos fijos	(696)
----------------------------	-------

Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(696)</u>
---	--------------

Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento

Préstamos recibidos, netos	22.965
----------------------------	--------

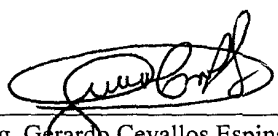
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>22.965</u>
--	---------------

Disminución neta del efectivo	(794)
-------------------------------	-------

Efectivo al inicio del período	998
--------------------------------	-----

Efectivo al final del período.	<u>204</u>
--------------------------------	------------

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Ing. Gerardo Cevallos Espinar
Gerente General


Ec. Víctor Suárez
Contador General
Registro N° 0.26705

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.

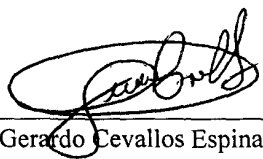
Conciliación de la Pérdida Neta con el Efectivo Neto utilizado en las Actividades de Operación

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2010

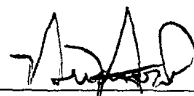
(En dólares estadounidenses)

Pérdida neta	(277)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación	
Depreciación	-
Participación a trabajadores	-
Provisión para impuesto a la renta	-
Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios en el Capital de Trabajo	(277)
Aumento en cuentas por cobrar	(34.123)
Aumento en pagos anticipados	(2.906)
Aumento en cuentas por pagar	11.340
Aumento en gastos acumulados	2.660
Disminución en otros activos	243
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(23.063)</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros



Ing. Gerardo Cevallos Espinar
Gerente General



Ec. Víctor Suárez
Contador General
Registro N° 0.26705

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2010

Descripción del negocio, objeto social y operaciones

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA., fue constituida el 16 de diciembre del 2008 e inscrita en el Registro Mercantil el 8 de enero del 2009 en la ciudad de Guayaquil – Ecuador.

La actividad principal de la Compañía es la adquisición, enajenación, permuta, tenencia, administración, arrendamiento, explotación de bienes inmuebles, urbanos y rústicos, así como a la constitución y promoción del régimen de propiedad horizontal.

Operaciones

Los ingresos que percibe la Compañía se originan principalmente por el alquiler de los terrenos que posee y la comercialización de leche y de ganado vacuno.

Resumen de las principales políticas de contabilidad

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de conformidad con normas y prácticas de contabilidad establecidas en Ecuador. Con fecha 4 de septiembre del 2006, Registro Oficial N° 348, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución N° 06.Q.ICI.004, resuelve adoptar las Normas Internacionales de Información Financieras Niifs y dispone que las referidas Normas sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009.

Esta disposición ha sido ratificada, mediante Registro Oficial N° 378 SP del 10 de julio del 2008, Resolución N° ADM 08199. Mediante Registro Oficial N° 498 del 31 de diciembre del 2008, Resolución N° 08.Q.IJ.0011 de la Superintendencia de Compañías, se decide prorrogar la fecha de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financieras Niifs, para lo cual se establece un cronograma que va a partir del 1 de enero del 2010 al 1 de enero del 2012.

Tal cual se describe en la nota 10 de eventos subsecuentes, mediante Registro Oficial N° 372 del 27 de enero del 2011, Resolución SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 de la Superintendente de Compañías, se decide que aplicarán las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2012, todas aquellas compañías que califiquen como Pymes que cumplan las condicionantes señaladas en la referida Resolución.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2010

Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), a partir del año 2011.

En base a estos lineamientos, Inmobiliaria Esteceva C. Ltda. debe aplicar las Normas Internacionales de Información Financieras para Pequeñas y Medianas Entidades, a partir del 1 de enero del 2012, estableciéndose el año 2011, como el período de transición.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la Compañía:

Activo fijo

Incluyen el costo del terreno y las mejoras al mismo.

Impuesto a la renta

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables. Para el ejercicio 2010 dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la inversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes. La reinversión de utilidades se relaciona con el destino de las mismas en el sentido de que deben orientarse a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva.

Están exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, publicado en el Suplemento al Registro Oficial N° 351 del 29 de diciembre del 2010, se establecen incentivos fiscales a las inversiones. Entre los aspectos relevantes se anotan:

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2010

- 1) Se reduce la tasa de impuesto a la renta, de forma progresiva, esto es: en el año 2011 el 24%, el año 2012 el 23% y del año 2013 en adelante el 22%. Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos en la tasa del impuesto a la renta.
- 2) Se establecen como deducibles adicionales en el cálculo del impuesto a la renta ciertos conceptos de gastos, relacionados con los realizados por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e investigación tecnológica, a) las depreciaciones y amortizaciones por las adquisiciones de maquinaria y equipos y tecnologías, b) incremento neto de empleo por un período de cinco años, cuando se cumplan ciertas condiciones, c) exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años para las nuevas sociedades que se constituyan, cuyas inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos, d) Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, e) los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial y g) exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta en los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registradas, con tasas de intereses establecidas por el Banco Central del Ecuador y otorgadas por instituciones financieras del exterior, que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

Reconocimiento de los ingresos

El ingreso por venta de los productos es reconocido cuando los riesgos significativos y la propiedad de los bienes han sido transferidos al comprador.

Inmobiliaria Esteceva C. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2010

En dólares estadounidenses

1. Bancos

Conformado por:

	<u>2010</u>
Bancos Nacionales	<u>204</u>
Total	<u>204</u>

2. Cuentas por cobrar

Conformado por:

	<u>2010</u>
Deudores Varios	<u>34.423</u>
Total	<u>34.423</u>

La compañía al 31 de diciembre del 2010, no ha registrado provisión alguna para cuentas incobrables, por considerar que su cartera es totalmente recuperable.

Inmobiliaria Esteceva C. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2010

En dólares estadounidenses

3. Pagos Anticipados

Conformado por:

	<u>2010</u>
Crédito Tributario Impuesto a la Renta años anteriores	466
Crédito Tributario IVA	2,439
Total	<u><u>2,905</u></u>

4. Activo fijo

Conformado por:

	<u>2010</u>
Terrenos	1,598,642
Construcciones en Curso	63,572
	<u>1,662,214</u>
Menos depreciación acumulada	<u>-</u>
	<u><u>1,662,214</u></u>

El movimiento de activo fijo, está constituido como sigue:

	<u>2010</u>
Costo	
Saldo inicial	1.661.518
Compras	696
Saldo final	<u><u>1.662.214</u></u>

Inmobiliaria Esteceva C. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2010

En dólares estadounidenses

5. Cuentas por pagar

Conformado por:

	<u>2010</u>
Beneficios sociales	1,577
Obligaciones Laborales por Pagar	1,083
Proveedores Locales	11,089
Otros acreedores	a) <u>1,528,125</u>
Total	<u><u>1,541,874</u></u>

- a) Corresponde a préstamos corrientes realizados por accionistas, básicamente en la adquisición del terreno de la Compañía, los cuales no tiene fecha de vencimiento ni tasa de interés pactado.

6. Otros Pasivos

Conformado por:

	<u>2010</u>
Retenciones en la Fuente por pagar	<u>253</u>
Total	<u><u>253</u></u>

Inmobiliaria Esteceva C. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2010

En dólares estadounidenses

7. Pasivo Largo Plazo

Conformado por:

	<u>2010</u>
Cuentas por Pagar Socios	<u>157,558</u>
Total	<u>157,558</u>

8. Impuesto a la renta

La provisión para el impuesto a la renta por el año terminado al 31 de diciembre del 2010, se determina aplicando la tasa del 25%.

La conciliación del impuesto a la renta aplicándole la tasa impositiva legal y la determinación del importe afectado a operaciones, está constituida como sigue:

	<u>2010</u>
Pérdida del ejercicio	<u>(277)</u>
Base para la participación empleados	(277)
15% participación empleados	<u>-</u>
	(277)
Partidas conciliatorias	
Menos	
Deducciones por sueldos y beneficios nuevos empleados	-
Deducciones por pago a trabajadores con discapacidad	-
Más gastos no deducibles	<u>-</u>
	<u>(277)</u>
25% Impuesto a la renta	<u>-</u>

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales en ningún año.

Inmobiliaria Esteceva C. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2010

En dólares estadounidenses

9. Capital social

Al 31 de diciembre del 2010 está constituido por 600 participaciones iguales acumulativas e indivisibles, y no podrán estar representadas en títulos negociables a un valor nominal de US\$ 1 cada una.

10. Eventos subsecuentes

Mediante Registro Oficial N° 372 del 27 de enero del 2011, Resolución SC.Q.ICL.CPAIFRS.11.01 de la Superintendencia de Compañías, se decide que aplicarán las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2012, todas aquellas compañías que califiquen como Pymes que cumplan las condicionantes señaladas en la referida Resolución. Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), a partir del año 2011.
