



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



INMOBILIARIA ESTECEVA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financieros:

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

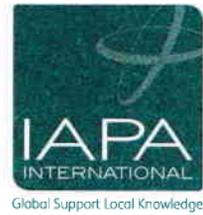
Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$. Dólares estadounidenses



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



Informe de los Auditores Independientes

Noviembre 5 del 2015

A los Señores Socios de
INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA.
Guayaquil - Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Esteceva Cia. Ltda. los cuales comprenden los estados de situación al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los correspondientes estados de resultado, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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 Internacionales de Información Financiera. 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 de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base a nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías 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.

OUR FIRM IS A MEMBER OF IAPA, THE INTERNATIONAL ASSOCIATION OF PROFESSIONAL ACCOUNTANCY FIRMS.
GLOBAL SUPPORT - LOCAL KNOWLEDGE.

QUITO - GUAYAQUIL

Av. Brasil N40-38 y Charles Darwin Edificio Kaufer 4to. Piso Oficina 9
Teléfono: 331-8022 Telefax: 331-7454 Cel.: 0999666108 / 0997102616
Email: pfccontadores@cablemodem.com.ec, lapaez@cablemodem.com.ec
Casilla: 17-21-745

GUAYAQUIL - QUITO

Junin 203 y Panamá Edif. Teófilo Bucaram 4to. Piso Oficina 4 y 5
Teléfonos: 230-4762 * 230-5169 Telefax: 230-4983 Cel.: 0998452649
Email: pfccontad@gye.satnet.net
Casilla: 09-01-16219



PÁEZ, 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 de 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 Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Informe sobre requisitos legales y normativos

5. 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 2011, se emite por separado.

SC. RNAE No.434

William Florencia N.

Socio

RNC. 22.712

INMOBILIARIA ESTEVEVA CIA. LTDA.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010

(En dólares estadounidenses)

<u>ACTIVO</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja bancos (Nota 1)	535	204	Cuentas por pagar (Nota 5)	1 552.882	1 541.874
Cuentas por cobrar (Nota 2)	44.874	34.423	Otros Pasivos	-	253
Pagos anticipados (Nota 3)	2.905	2.905			
Total activo corriente	<u>48.314</u>	<u>37.532</u>	Total pasivo corriente	<u>1 552.882</u>	<u>1 542.127</u>
Activo fijo (Nota 4)	1 662 215	1 662 215	PASIVO NO CORRIENTE		
Otros Activos	261	261	Pasivo a largo plazo (Nota 6)	157.558	157.558
			Otras provisiones	44	-
			Total pasivo	<u>1 710 484</u>	<u>1 699 685</u>
			PATRIMONIO		
			Capital social (Nota 8)	600	600
			Pérdida Acumulada ejercicios anteriores (Nota 9)	(277)	-
			Pérdida del ejercicio	(17)	(277)
			Total patrimonio	<u>306</u>	<u>323</u>
Total	<u>1 710 790</u>	<u>1 700 008</u>	Total	<u>1 710 790</u>	<u>1 700 008</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Dr. Srenio Cevallos
Gerente General


E. Victor Suarez
Contador General
Registro N° 0.26705

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA.

Estado de Resultados

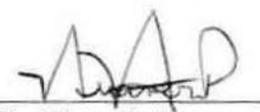
Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2011 y 2010

(En dólares Estadounidenses)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos		
Ventas	<u>49.114</u>	<u>50.890</u>
Total de Ingresos	49.114	50.890
Costos operativos	<u>(49.131)</u>	<u>(30.749)</u>
Utilidad bruta en ventas	(17)	20.141
Gastos de administracion	<u>-</u>	<u>(20.245)</u>
Resultado operacional	(17)	(104)
Gastos financieros	-	(115)
Otros egresos	<u>-</u>	<u>(58)</u>
Resultados del Ejercicio	(17)	(277)
Participacion Trabajadores	-	-
Impuesto a la renta (Nota 7)	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida neta	<u>(17)</u>	<u>(277)</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Dr. Stenio Cevallos
Gerente General


Ec. Víctor Suárez
Contador General
Registro N° 0.26705

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA.

Estado de Evolución del Patrimonio

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2011 y 2010

(En dólares Estadounidenses)

	Capital Social	Resultados Acumulados	Pérdida del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de Diciembre del 2010	600	-	(277)	323
Transferencia a Resultados Acumulados	-	(277)	277	-
Pérdida del Ejercicio	-	-	(17)	(17)
Saldo al 31 de Diciembre del 2011	600	(277)	(17)	306

2010

	Capital Social	Resultados Acumulados	Pérdida del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2009	600	-	-	600
Pérdida del Ejercicio	-	-	(277)	(277)
Saldo al 31 de Diciembre 2010	600	-	(277)	323

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


 Dr. Stenio Cevallos
 Gerente General


 Ee. Victor Suarez
 Contador General
 Registro N° 0.26705

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA.

Estado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2011 y 2010

(En dólares Estadounidenses)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	38.663	16.467
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(38.332)	(39.415)
Intereses pagados y otros egresos	-	(115)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	<u>331</u>	<u>(23.063)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Adquisición de activo fijo	-	(696)
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>-</u>	<u>(696)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos	-	22.965
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>22.965</u>
Aumento (Disminución) neta del efectivo	331	(794)
Efectivo al inicio del período	<u>204</u>	<u>998</u>
Efectivo al final del período.	<u>535</u>	<u>204</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Dr. Stenio Cevallos
Gerente General


Ec. Víctor Suárez
Contador General
Registro N° 0.26705

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA.

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

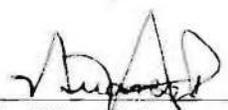
Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2011 y 2010

(En dólares Estadounidenses)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Pérdida neta	(17)	(277)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo Neto (utilizado) provisto por las actividades de operación		
Provisión de Impuesto a la Renta	-	-
Participación a Trabajadores	-	-
Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios en el Capital de Trabajo	<u>(17)</u>	<u>(277)</u>
Aumento en cuentas por cobrar	(10.451)	(34.123)
Aumento en Pagos anticipados	-	(2.906)
Disminución en Otros Activos	-	243
Aumento en cuentas por pagar	8.274	11.340
Aumento en Gastos Acumulados	<u>2.525</u>	<u>2.660</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación	<u><u>331</u></u>	<u><u>(23.063)</u></u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Dr. Stenio Cevallos
Gerente General


Ec. Víctor Suárez
Contador General
Registro N° 0.26705

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010

Descripción del negocio, operaciones y objeto social

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 de servicios relacionados con actividades ganaderas.

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 POLITICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad significativas se detallan a continuación:

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 NIIF 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 NIIF, para lo cual se establece un cronograma que va a partir del 1 de enero del 2010 al 1 de enero del 2012.

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.

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.

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010

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 24% de las utilidades gravables. Para el ejercicio 2010 dicha tasa se reduce al 14% 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:

- 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,

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010

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 es reconocido cuando los riesgos significativos y la propiedad de dichos bienes han sido transferidos al comprador.

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010

En dólares estadounidenses

1. Caja Bancos

Conformado por:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Bancos Nacionales	535	204
Total	<u>535</u>	<u>204</u>

2. Cuentas por cobrar

Conformado por:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cientes	a)	34,119	34,423
Otras cuentas por cobrar		10,755	-
Total		<u>44,874</u>	<u>34,423</u>

a) Corresponden a valores por cobrar al Sr. Carlos Soto por venta de ganado.

La compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 no ha registrado provisión para cuentas incobrables.

3. Pagos Anticipados

Conformado por:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	466	466
Crédito Tributario IVA	2,439	2,439
Total	<u>2,905</u>	<u>2,905</u>

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010

En dólares estadounidenses

4. Activos fijos

Conformado por:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Terrenos	1.598.642	1.598.642
Construcciones en Curso	63.573	63.573
	<u>1.662.215</u>	<u>1.662.215</u>
Depreciación acumulada	-	-
Total	<u>1.662.215</u>	<u>1.662.215</u>

El movimiento de activos fijos en el período fue como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Costo		
Saldo inicial	1,662,215	1,661,519
Compras	-	696
Saldo final	<u>1,662,215</u>	<u>1,662,215</u>

5. Cuentas por pagar

Conformado por:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Proveedores	18,832	11,089
Otros Acreedores	a) 1,528,125	1,528,125
Beneficios Sociales	5,185	1,577
Obligaciones Laborales por Pagar	740	1,083
Total	<u>1,552,882</u>	<u>1,541,874</u>

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010

En dólares estadounidenses

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

6. Pasivo a largo plazo

Conformado por:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Préstamos de Socios	a)	<u>157,558</u>	<u>157,558</u>
Total		<u><u>157,558</u></u>	<u><u>157,558</u></u>

- a) Corresponde a valores recibidos en calidad de préstamos por parte de los socios, los mismos que no poseen fecha de vencimiento ni tasa de interés pactada.

7. Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la tasa impositiva del 24 y 25% rige el cálculo del Impuesto a la Renta de las Sociedades.

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

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010

En dólares estadounidenses

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Pérdida del ejercicio	(17)	(277)
Base para la participación empleados	(17)	(277)
15% participación empleados	-	-
	(17)	(277)
Partidas conciliatorias		
Menos		
Deducciones por sueldos y beneficios nuevos empleados	-	-
Deducciones por pago a trabajadores con discapacidad	-	-
Más gastos no deducibles	-	-
	(17)	(277)
24% y 25% Impuesto a la renta	-	-

8. Capital social

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el capital está constituido por 600 participaciones iguales acumulativas e indivisibles, y no podrá estar representadas en títulos negociables a un valor nominal de US\$ 1 cada una.

9. Pérdidas Acumuladas de Ejercicios Anteriores

La Compañía al 31 de diciembre del 2011 mantenía pérdidas acumuladas y del ejercicio por US\$ 277 y US\$ 17 respectivamente; estos factores indican la existencia de una incertidumbre de importancia relativa que puede generar una duda importante sobre la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha.

La ley de Compañías establece como una causal de disolución, cuando las pérdidas de una Compañía alcanzan el 50% o más del capital social y reservas; si los accionistas no proceden a reintegrarlo o limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste sea suficiente para conseguir el objeto social de la Compañía.

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010

En dólares estadounidenses

La Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento permite compensar las pérdidas operacionales con las utilidades obtenidas en los cinco períodos impositivos siguientes, sin exceder en cada período del 25% de las utilidades obtenidas.

10. Eventos subsecuentes

2011-2010

Entre el 31 de diciembre del 2011 y 2010 y la fecha de emisión de los estados financieros Noviembre 5 del 2015 y Julio 12 del 2011 respectivamente, no se han producidos eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.
