



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



INMOBILIARIA ESTECEVA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financieros:

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integral

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 11 del 2015

A los Socios de
Inmobiliaria Esteceva Cia. Ltda.
Guayaquil - Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Esteceva Cia. Ltda., los cuales comprenden el Estado de Situación al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los correspondientes Estados de Resultados, Estado 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

Junín 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 en conjunto.

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 2012 y 2011, 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.

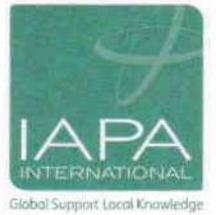
Énfasis en unos asuntos

Sin que modifique nuestra opinión, informamos lo siguiente:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que la compañía continuaría como negocio en marcha, sin embargo como se explica en la nota 9 a los estados financieros adjuntos, la compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011 presenta pérdidas acumuladas y del ejercicio en US\$ 294 y US\$ 286, respectivamente. Los estados financieros no incluyan ajustes con respecto a la recuperación y clasificación de los activos y pasivos que podrían ser necesarios en base a la situación antes indicada.



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



Informe sobre requisitos legales y normativos

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 2012, se emite por separado.

SC. RNAE No.434

William Florencia N.

Socio

RNC. 22.712

INMOBILIARIA ESTEVEVA CIA. LTDA.

Estado de Situación

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

(En dólares estadounidenses)

<u>ACTIVO</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 1)	242	535	Cuentas por pagar (Nota 5)	1.536.363	1.552.882
Cuentas por cobrar (Nota 2)	28.318	44.874			
Pagos Anticipados (Nota 3)	2.905	2.905	Total pasivo corriente	<u>1.536.363</u>	<u>1.552.882</u>
Total activo corriente	<u>31.465</u>	<u>48.314</u>	PASIVO NO CORRIENTE		
Propiedad y Equipo (Nota 4)	1.662.215	1.662.215	Pasivo a largo plazo (Nota 6)	157.558	157.558
Otros Activos	261	261	Otras provisiones	-	44
			Total pasivo	<u>1.693.921</u>	<u>1.710.484</u>
			Capital social (Nota 8)	600	600
			Pérdida Acumulada años anteriores (Nota 9)	(294)	(277)
			Pérdida del ejercicio	(286)	(17)
			Total patrimonio	<u>20</u>	<u>306</u>
Total	<u>1.693.941</u>	<u>1.710.790</u>	Total	<u>1.693.941</u>	<u>1.710.790</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


 Dr. Siento Cevallos
 Gerente General


 Ee. Victor Suarez
 Contador General
 Registro N° 0.26705

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA.

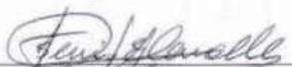
Estado de Resultados

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

(En dólares Estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos		
Ventas	61.893	49.114
Total de Ingresos	61.893	49.114
Costos Operativos	(57.225)	(49.131)
Utilidad bruta en ventas	4.668	(17)
Gastos de administracion	(4.954)	-
Resultado operacional	(286)	(17)
Gastos financieros	-	-
Otros egresos	-	-
Resultado antes de Participacion a trabajadores antes del impuesto a la Renta	(286)	(17)
Participacion a trabajadores	-	-
Impuesto a la renta causado (Nota 7)	-	-
Pérdida neta	<u>(286)</u>	<u>(17)</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Dr. Stenio Cevallos
Gerente General


Ec. Víctor Suárez
Contador General
Registro No 0.40099

INMOBILIARIA ESTEVEVA CIA. LTDA.

Estado de Evolución del Patrimonio

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

(En dólares Estadounidenses)

	Capital Social	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total
2012				
Saldo al 31 de diciembre del 2011	600	(277)	(17)	306
Transferencia a resultados acumulados	-	(17)	17	-
Pérdida del ejercicio	-	-	(286)	(286)
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	600	(294)	(286)	20
2011				
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

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

Dr. Stenio Cevallos
Gerente General

Ec. Victor Suarez
Contador General
 Registro No. 0.40099

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA.

Estado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

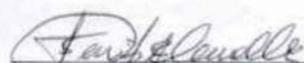
(En dólares Estadounidenses)

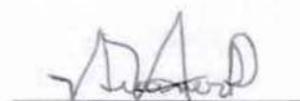
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	78.449	38.663
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(78.742)	(38.332)
Intereses pagados y otros egresos		
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación	<u>(293)</u>	<u>331</u>
(Disminución) Aumento neto del efectivo	(293)	331
Efectivo al inicio del período	<u>535</u>	<u>204</u>
Efectivo al final del período.	<u>242</u>	<u>535</u>

Actividades de Inversión y Financiamiento

Durante el año 2012 y 2011 la compañía no realizó ninguna actividad de Inversión ni de financiamiento

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Dr. Stenio Cevallos
Gerente General


Ec. Víctor Suárez
Contador General
Registro No 0.40099

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA.

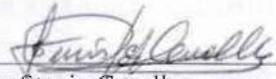
Conciliación de la Pérdida Neta con el Efectivo Neto (Utilizado) Provisto por las Actividades de Operación

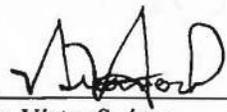
Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

(En dólares Estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Pérdida neta	(286)	(17)
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>(286)</u>	<u>(17)</u>
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar	16.556	(10.451)
(Disminución) Aumento en cuentas por pagar	(16.791)	8.274
Aumento en Gastos Acumulados	<u>228</u>	<u>2.525</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	<u>(293)</u>	<u>331</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Dr. Stenio Cevallos
Gerente General


Ec. Víctor Suárez
Contador General
Registro No 0.40099

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

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.

Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

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.

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

b) Exenciones aplicadas al balance de apertura

El ejercicio 2012 fue el primer año en el que la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con las NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades, como resultado de este proceso no ha aplicado exenciones relativas a la primera aplicación de las NIIF, para la conversión del balance de situación al 31 de diciembre de 2011 elaborado de acuerdo a principios y criterios contables generalmente aceptados para la obtención de los saldos del balance de apertura al 1 de enero de 2011 de acuerdo con las NIIF.

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

Propiedad y Equipo

Incluyen el costo del terreno y las mejoras al mismo.

Impuesto a la renta

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% de las utilidades gravables. Para el ejercicio 2010 dicha tasa se reduce al 13% 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.

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

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

Explicación de la Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas Entidades (PYMES) NIIF para PYMES.

Para la preparación de los Estados de Situación Financiera de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) NIIF para PYMES, la compañía no ha considerado efectos ni ajustes a los Estados Financieros preparados de acuerdo a NEC, por lo que los estados financieros que se auditan en el año de aplicación, corresponden a los estados financieros bajo NIIF para PYMES.

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

1. Efectivo y equivalentes de efectivo

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bancos Nacionales	242	535
Total	<u>242</u>	<u>535</u>

2. Cuentas por cobrar

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Clientes	28,318	34,119
Otras cuentas por cobrar	-	10,755
Total	<u>28,318</u>	<u>44,874</u>

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

La compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011 no ha registrado provisión para cuentas incobrables.

3. Pagos Anticipados

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Crédito Tributario Impuesto a la Renta años anteriores	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 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

4. Propiedad y equipos

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Terrenos	1,598,642	1,598,642
Contrucciones en Curso	63,573	63,573
	<u>1,662,215</u>	<u>1,662,215</u>
Depreciación acumulada	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>1,662,215</u></u>	<u><u>1,662,215</u></u>

El movimiento de propiedad y equipos en el período fue como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Costo		
Saldo inicial	1,662,215	1,662,215
Compras	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u><u>1,662,215</u></u>	<u><u>1,662,215</u></u>

5. Cuentas por pagar

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores	1,530	18,832
Otros Acreedores	a) 1,528,125	1,528,125
Beneficios Sociales	5,413	5,185
Obligaciones Laborales por Pagar	818	740
Varios	<u>477</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>1,536,363</u></u>	<u><u>1,552,882</u></u>

- 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.

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

6. Pasivo a largo plazo

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Préstamos de Socios	a) <u>157,558</u>	<u>157,558</u>
Total	<u>157,558</u>	<u>157,558</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 2012 y 2011, la tasa impositiva del 23% y 24% 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:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Resultados del ejercicio	<u>(286)</u>	<u>(17)</u>
15% participación empleados	-	-
Menos Deducciones		
Pago a trabajadores con discapacidad	-	-
Más Gastos no deducibles	<u>-</u>	<u>-</u>
Base Imponible	<u>(286)</u>	<u>(17)</u>
Impuesto a la Renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% de las utilidades gravables. A partir del ejercicio 2001 dicha tasa se reduce 10% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la reinversión 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.

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

8. Capital social

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el capital 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.

9. Pérdidas Acumuladas de Ejercicios Anteriores

La Compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011 mantenía pérdidas acumuladas por US\$ 294 y US\$ 277 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.

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

10. Eventos subsecuentes

2012 - 2011

Entre el 31 de diciembre del 2012 y 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros Noviembre 11 y Noviembre 5 del 2015 respectivamente, no se han producidos eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.
