



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



INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$.	Dólares Estadounidenses
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera

Índice

Página

Políticas de Contabilidad Significativas

• Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones	9
• Operaciones	
• Resumen de las Principales Políticas de Contabilidad	
• Base de medición	
• Moneda Funcional y de Presentación	10
• Uso de Estimaciones y Supuestos	
a) Efectivo y equivalentes de efectivo	
b) Propiedades y Equipos	
c) Provisiones	11
d) Provisión para Impuesto a la Renta	
e) Deterioro de activos	13
f) Administración de Riesgos Financieros	
▪ Riesgo de Crédito	14
▪ Riesgo de Liquidez	
▪ Riesgo Operacional	
g) Reserva legal	15
h) Reconocimiento de ingresos	
i) Gastos	
j) Activos Financieros	
k) Normas nuevas emitidas y revisadas, que aún no se encuentran en vigencia	17
l) Utilidad por participación	19

Índice

	Notas	Página
Notas a los Estados Financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	20
Cuentas por Cobrar	2	
Pagos Anticipados	3	
Propiedades y equipos	4	21
Cuentas por Pagar	5	22
Pasivo a Largo Plazo	6	
Capital Social	7	
Resultados Acumulados	8	23
Eventos Subsecuentes	9	



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



Informe de los Auditores Independientes

Noviembre 13 del 2015

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

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las políticas de contabilidad significativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros

La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir que la preparación de los estados financieros estén libres de errores importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en 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 certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de errores importantes.

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: pfcontadores@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: pfcontad@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 del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía, 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 compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la gerencia, 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 de auditoría.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.** al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Énfasis en unos asuntos

Sin que modifique nuestra opinión, informamos lo siguiente:

Al 31 de diciembre del 2013, la compañía realizó extracontablemente el pago del anticipo de impuesto a la renta determinado en la declaración del año 2012 por US\$ 7.136, el mismo que se convierte en Impuesto Mínimo del ejercicio, ya que en este ejercicio la compañía no realizó transacciones comerciales por lo cual no generó rentas, dicho valor no está registrado en los libros contables de la entidad



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



Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que la compañía continuaría como negocio en marcha, sin embargo como se explica en la nota 8 a los estados financieros adjuntos, la compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012 presenta pérdidas acumuladas por US\$ 580 y US\$ 294, respectivamente. Los estados financieros no incluyen ajustes con respecto a la recuperación y clasificación de los activos y pasivos que podrían ser necesarios en base a la situación antes indicada.

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 2013, se emite por separado.

SC. RNAE N° 434

William Florencia N.
Socio
RNC-22.712

INMOBILIARIA ESTEVEA CIA. LTDA.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

(En dólares estadounidenses)

ACTIVO	NOTAS	US\$		PASIVO Y PATRIMONIO	NOTAS	US\$	
		2013	2012			2013	2012
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	242	242	Cuentas por pagar	5	1.536.363	1.536.363
Cuentas por cobrar	2	28.318	28.318				
Pagos anticipados	3	2.905	2.905				
Total activo corriente		31.465	31.465	Total pasivo corriente		1.536.363	1.536.363
ACTIVO NO CORRIENTE				PASIVO A LARGO PLAZO			
Propiedad y equipos	4	1.662.215	1.662.215	Pasivo a largo plazo	6	157.558	157.558
Otros Activos		261	261	Total Pasivo		1.693.921	1.693.921
				PATRIMONIO			
				Capital Social	7	600	600
				Resultados Acumulados	8	(580)	(294)
				Pérdida del ejercicio		-	(286)
				Total patrimonio		20	20
Total		1.693.941	1.693.941	Total		1.693.941	1.693.941

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros


Dr. Siento Cevallos
Gerente General


Ee Victor Suarez
CONTADOR GENERAL
Registro N° 0.26705

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA.

Estados de Resultados Integrales

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012

(En dólares estadounidenses)

		US\$	
	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
INGRESOS			
Ventas		-	61.893
Total de Ingresos		-	61.893
Costos Operativos		-	(57.225)
Utilidad bruta en ventas			4.668
EGRESOS			
Gastos de Administración		-	(4.954)
Otros Ingresos y Egresos		-	-
Resultado antes de impuesto a la renta		-	(286)
Provisión para Impuesto a la Renta	9	-	-
Resultado del ejercicio		-	(286)

Ver políticas de contabilidad significativas 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 Cambios del Patrimonio

AL 31 de Diciembre del 2013 y 2012

(En dólares estadounidenses)

2013	Capital social	Resultados acumulados no distribuidos	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2012	600	(294)	(286)	20
Transferencia a resultados acumulados	-	(286)	286	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2013	600	(580)	-	20

2012

	Capital social	Resultados acumulados no distribuidos	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2011	600	(277)	(17)	306
Transferencia a resultados acumulados	-	(17)	17	-
Resultado del ejercicio	-	-	(286)	(286)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	600	(294)	(286)	20

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

Dr. Sienio Cevallos
Gerente General

Ec. Victor Suárez
Contador General
Registro N° 0.26705

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA.
Estados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012
(En dólares estadounidenses)

	US\$	
	2013	2012
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes		78.449
Efectivo pagado a proveedores		(78.742)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	-	(293)
 Aumento (Disminución) neta del efectivo	 -	 (293)
Efectivo al inicio del período	242	535
Efectivo al final del período.	242	242

Actividades de Inversión y Financiamiento

Durante el año 2013 y 2012 la compañía no realizó ninguna actividad de Inversión y financiamiento

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros


 Dr. Stenio Cevallos
Gerente General


 Econ. Victor Suárez
CONTADOR GENERAL
 Registro N° 0.26705

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA.

Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto

(Utilizado) en las Actividades de Operación

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012

(En dólares estadounidenses)

	US\$	
	2013	2012
Pérdida neta	-	(286)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación		
Provisión participación trabajadores	-	-
Provisión Impuesto a la renta	-	-
Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios en el Capital de Trabajo	-	(286)
Cambios en activos y pasivos:		
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar		16.556
Disminución (Aumento) en cuentas por pagar		(16.791)
Aumento en Gastos Acumulados		228
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de operación	-	(293)

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros



Dr. Stenio Cevallos

Gerente General



Econ. Victor Suárez

CONTADOR GENERAL

Registro N° 0.26705

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

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 de servicios relacionados con actividades ganaderas.

Operaciones

La compañía realizó actividades comerciales acordes a su objeto social hasta el 31 de diciembre del 2012, está a entrado en un proceso de inactividad por cuanto estiman al cierre del ejercicio 2015 estar en proceso de liquidación voluntaria dispuesto por sus socios.

Resumen de las principales políticas de contabilidad

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.G.DSC.010 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. En base a estos lineamientos, **INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.**, ha aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, a partir del 1 de enero del 2012, estableciéndose el año 2011, como el período de transición, para lo cual ha procedido con la conversión a NIIF, en concordancia con esta nueva normatividad.

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

Base de medición

Los estados financieros han **sido** preparados sobre la base del costo histórico.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y ha sido redondeada a la unidad más cercana.

La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal del país.

Uso de Estimaciones y Supuestos

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el próximo año financiero, se incluye en las siguientes notas:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El rubro corresponde al efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos altamente líquidos.

b) Propiedades y Equipos

Se presentan al costo histórico, menos la depreciación acumulada.

El valor de las propiedades y equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del período.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del período, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada.

Las tasas de depreciación anual de las propiedades y equipos son las siguientes:

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Activo	Tasas
Edificios	5%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Oficina	10%
Instalaciones	10%
Equipos de computación	33.33%

c) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, 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 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. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente probable que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

d) Provisión para Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% y 23%, respectivamente de las utilidades gravables. Para los ejercicios 2013 y 2012 dicha tasa se reduce 10 puntos porcentuales 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. 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.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

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: año 2011 24%, año 2012 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, b) las depreciaciones y amortizaciones por las adquisiciones de maquinaria y equipos y tecnologías, c) incremento neto de empleo por un período de cinco años, cuando se cumplan ciertas condiciones, d) 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, e) 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, f) 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.

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto a la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando éstas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realicen los beneficios relacionados con el impuesto.

e) Deterioro de activos

Las pérdidas por deterioro se reconocen para todos aquellos activos o, en su caso, de sus unidades generadoras de efectivo, cuando su valor contable excede el importe recuperable correspondiente. Las pérdidas por deterioro se contabilizan dentro de la cuenta de resultados a menos que los activos sean terrenos o edificios contabilizados a importes revalorizados, en cuyo caso la pérdida por deterioro se contabilizará como una reducción de la reserva de revalorización. El valor contable de los activos a largo plazo se revisa a la fecha del balance de situación a fin de determinar si hay indicios de la existencia de deterioro. En caso de existencia de estos indicios, se estima entonces el valor recuperable de estos activos.

El importe recuperable es el mayor del precio neto de venta a su valor en uso. A fin de determinar el valor en uso, los flujos futuros de tesorería se descuentan a su valor presente utilizando tipos de descuento antes de impuestos que reflejan las estimaciones actuales del mercado de la valoración temporal del dinero y de los riesgos específicos asociados con el activo. Para aquellos activos que no generan flujos de tesorería altamente independientes, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen los activos valorados.

Las pérdidas por deterioro se revierten si ha habido cambios en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable. La reversión de una pérdida por deterioro se contabiliza en la cuenta de resultados, a menos que el activo correspondiente esté registrado por su valor revalorizado, en cuyo caso la reversión de esta pérdida se contabiliza como un incremento de la reserva de revalorización.

Una pérdida por deterioro solo puede ser revertida hasta el punto en el que el valor contable del activo no exceda el importe que habría sido determinado, neto de depreciaciones o amortizaciones, si no se hubiera reconocido la mencionada pérdida por deterioro.

f) Administración de Riesgos Financieros

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

- **Riesgo de crédito.**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes. La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.

Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

- **Riesgo de liquidez.**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

- **Riesgo operacional.**

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.
- Documentación de controles y procedimientos.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas éticas y de negocios.

g) Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

h) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Venta de servicios.-Los ingresos por alquiler de inmuebles se reconocerán en los resultados del periodo en que se devenga el servicio.

i) Gastos

Los gastos se registran al costo histórico. Los gastos 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.

j) 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.

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 determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

- **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.-** Estos activos financieros se clasifican 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 clasifican como activos corrientes.
- **Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.-** Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, están presentadas netas de provisión para cuentas dudosas, la cual es estimada de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia, considerando, entre otros factores, la antigüedad de los saldos pendientes de cobro y sus posibilidades de ser recuperados y la evidencia de dificultades financieras del deudor que incrementan más allá de lo normal el riesgo de incobrabilidad de los saldos pendientes de cobro, de modo que su valor tenga un nivel que la Gerencia estima adecuado para cubrir eventuales pérdidas en las cuentas por cobrar a la fecha del estado de situación financiera.

El monto de la estimación anual se reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en el que se determina. La recuperación posterior se reconoce con crédito a los resultados del ejercicio en el que las condiciones que originaron su reconocimiento son superadas. Los criterios básicos para dar de baja contra dicha cuenta de valuación son: (a) agotamiento de la gestión de cobranza jurídica o administrativa, incluyendo ejecución de garantías, cuando corresponda; y (b) dificultades financieras del deudor que evidencien la imposibilidad de hacer efectiva la cobranza de la cuenta por cobrar.

- **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. 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. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.
- **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.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

- **Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.-** Después del reconocimiento inicial, el período de pago a proveedores es de 90 días promedio.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pactados.

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

k) Normas nuevas emitidas y revisadas, que aún no se encuentran en vigencia

Durante los años 2013 y 2012, el International Accounting Standard Board - IASB y su Comité de Interpretaciones International Financial Reporting Interpretations Committee - IFRIC emitieron varias enmiendas e interpretaciones a las NIIF vigentes. Sin embargo, la Gerencia de la Compañía considera que su adopción no tendría impacto en la situación financiera ni en el desempeño financiero ni en los flujos de efectivo de la Compañía en los años 2013 y 2012, debido a que en algunos casos se refieren a operaciones que no realiza y en otros casos, únicamente originan revelaciones adicionales para un mejor entendimiento de los estados financiero, y se resumen a continuación:

2013

Normas internacionales emitidas aún no vigentes

A continuación se enumeran las normas e interpretaciones emitidas pero que no se encuentran en vigencias a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida refleja la primera etapa de trabajo del IASB para reemplazar la NIC 39 y se aplica a la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros según se los define en la NIC 39. Inicialmente, la norma tenía vigencia para los períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero del 2013, pero las Modificaciones a la NIIF 9 Fecha de entrada en vigencia obligatoria de la NIIF 9 y Revelaciones de transición, emitidas en diciembre de 2011, trasladarán a la fecha de entrada en vigencia obligatoria al 1 de enero de 2015. En las fases posteriores, el IASB tratará la contabilización de las coberturas y el deterioro del valor de los activos financieros. La adopción de la primera fase de la NIIF 9 tendrá efecto sobre la clasificación y la medición de los activos financieros, pero no tendrá efecto alguno sobre la clasificación y la medición de los pasivos financieros.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Entidades de Inversión (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)

Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014 y establecen una excepción al requerimiento de consolidación para las entidades que cumplan con la definición de “entidades de inversión” según la NIIF 10. La excepción a la consolidación requiere que las entidades de inversión contabilicen las subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados. No se prevé que esta modificación sea aplicable.

NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros – Modificaciones a la NIC 32

Estas modificaciones aclaran el significado del término “actualmente tiene un derecho legal de compensación” y los criterios para los mecanismos de liquidación no simultánea para calificar para la compensación. Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. No se prevé que estas modificaciones sean aplicables.

CINIIF 21 Gravámenes

La CINIIF 21 aclara que una entidad reconoce un pasivo por un gravamen cuando ocurre la actividad que da origen al pago, según lo establezca la legislación pertinente. Para un gravamen que se incurre al alcanzar un umbral mínimo, la interpretación aclara que no debería anticiparse pasivo alguno antes de que se alcance ese umbral mínimo específico. La CINIIF 21 tiene vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. La compañía no prevé que la CINIIF 21 tenga un efecto financiero significativo en los futuros estados financieros.

NIC 39 Novación de derivados y continuidad de contabilidad de cobertura – Modificaciones a la NIC 39

Estas modificaciones eximen de discontinuar la contabilidad de coberturas cuando la novación de un derivado designado como instrumento de cobertura reúna ciertos requisitos. Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. No se prevé sea aplicable esta norma.

2012

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NICs revisadas que son obligatorias para períodos que se inician en o después del 1 de enero de 2013, según se describe a continuación; sin embargo, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la compañía.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

<u>NIIF</u>	<u>Nombre</u>	<u>Vigente desde:</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 10	Estados financieros Consolidados	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de partidas en otro resultado integral	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos	Enero 1, 2012
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013

l) Utilidad por participación

La utilidad por participación se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del año atribuible a las participaciones ordinarias para el número promedio ponderado de participaciones ordinarias en circulación durante el año. La Compañía determina dicho cálculo de manera retrospectiva considerando el incremento del número de participaciones en circulación.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2013 Y 2012

1. Efectivo y equivalentes de efectivo

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u>	<u>2012</u>
Bancos nacionales	242		242
Total	<u>242</u>		<u>242</u>

2. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u>	<u>2012</u>
Cientes	28,318		28,318
	<u>28,318</u>		<u>28,318</u>
Provisión para cuentas incobrables	-		-
Total	<u>28,318</u>		<u>28,318</u>

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

3. Pagos anticipados

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u>	<u>2012</u>
Crédito tributario de IVA	2,439		2,439
Crédito tributario de Renta	466		466
Total	<u>2,905</u>		<u>2,905</u>

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

4. Propiedades y equipos

Conformado por:

2013	COSTO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	NETO
		<u>US\$</u>	
Terrenos	1,598,642	-	1,598,642
Construcciones en curso	63,573	-	63,573
TOTALES	1,662,215	-	1,662,215

2012	COSTO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	NETO
		<u>US\$</u>	
Terrenos	1,598,642	-	1,598,642
Construcciones en curso	63,573	-	63,573
TOTALES	1,662,215	-	1,662,215

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

	<u>US\$</u>	
COSTO	2013	2012
Saldo inicial	1,662,215	1,662,215
Adiciones	-	-
Saldo final	1,662,215	1,662,215
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	-	-
Gasto del año	-	-
Bajas	-	-
Saldo final	-	-

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

5. Cuentas por Pagar

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores		1,530	1,530
Otros Acreedores	(1)	1,528,125	1,528,125
Beneficios Sociales		5,413	5,413
Obligaciones laborales por pagar		818	818
Varios		477	477
Total		<u>1,536,363</u>	<u>1,536,363</u>

(1) 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>US\$</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Préstamos de Socios	(1)	157,558	157,558
Total		<u>157,558</u>	<u>157,558</u>

(1) 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. Capital Social

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

8. Resultados acumulados

La Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012 mantenía pérdidas acumuladas por US\$ 580 y US\$ 294, 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 períodos impositivos siguientes, sin exceder en cada período del 25% de las utilidades obtenidas.

9. Impuesto a la Renta

La conciliación del impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva legal es como sigue:

	<u>US\$</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad del Ejercicio	-	(286)
	-	(286)
Partidas conciliatorias		
Más: Gastos no deducibles	-	-
Base Imponible	-	(286)
Impuesto a la Renta causado	-	-
Anticipo de Impuesto a la renta (Impuesto minimo)	<u>7,136</u>	<u>-</u>

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

10. Eventos subsecuentes

2013

La compañía durante el ejercicio 2013 hasta la fecha de emisión de este informe Noviembre 13 del 2015 no ha tenido actividad comercial alguna, los socios han dispuesto acogerse a la liquidación voluntaria de la compañía situación que aún está en trámite ante la autoridad competente.