



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



INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA. EN LIQUIDACIÓN

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

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	
• Uso de Estimaciones y Supuestos	
a) Efectivo y equivalentes de efectivo	10
b) Propiedades y Equipos	
c) Provisiones	
d) Provisión para Impuesto a la Renta	11
e) Administración de Riesgos Financieros	19
f) Reserva legal	20
g) Reconocimiento de ingresos	
h) Gastos	
i) Normas nuevas emitidas y revisadas, que aún no se encuentran en vigencia	21
j) Utilidad por participación	29

Índice

	Notas	Página
Notas a los Estados Financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	30
Cuentas por Cobrar	2	
Pagos Anticipados	3	
Propiedades y equipos	4	31
Cuentas por Pagar	5	32
Pasivo a Largo Plazo	6	
Capital Social	7	
Resultados Acumulados	8	
Impuesto a la Renta	9	33
Eventos Subsecuentes	10	



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



Informe de los Auditores Independientes

Octubre 28 del 2016

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

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA. en liquidación**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, 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

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

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.salnet.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 con salvedad.

Base para opinión con salvedad

Por los años 2014 y 2013 la Compañía realizó pagos de Anticipo de Impuesto a la renta US\$ 7.136,11 y 6.650,91, los mismos que se convirtieron en Impuesto Mínimo del Impuesto a la Renta, ya que en estos años la compañía no realizó transacciones comerciales por lo cual no generó rentas, dichos valores no están registrados en los libros contables de la entidad.

Opinión con salvedad.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de lo descrito en el párrafo base para opinión con salvedad, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA. en liquidación**, al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, 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.



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



Énfasis en unos asuntos

Sin que modifique nuestra opinión, informamos lo siguiente:

Con fecha Noviembre 13 del 2014, mediante Resolución N° SCV.INC-DNASD-SD-140030025 de la Superintendencia de Compañías y Valores, declaró disuelta por inactividad a la compañía Inmobiliaria Esteceva Cía. Ltda., razón por la cual al cierre de este ejercicio 2014 inicialmente se presentan los saldos en cero en la totalidad de los rubros de los estados financieros auditados, igual fue presentado al Servicio de Rentas Internas en los formularios respectivos. Posteriormente en Julio 2016 presentaron a los entes de control estados financieros corregidos.

SC. RNAE N° 434

William Florencia N.
Socio
RNC-22.712

INMOBILIARIA ESTEVEVA CIA. LTDA., EN LIQUIDACIÓN.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	NOTAS	2015	2014	PASIVO Y PATRIMONIO	NOTAS	2015	2014

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros



Dr. Stênio Cevallos
Gerente General



Ec. Víctor Suárez
CONTADOR GENERAL
Registro N° 0.26705

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA., EN LIQUIDACIÓN.

Estados de Resultados Integrales

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

		US\$	
	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
INGRESOS			
Ventas		-	-
Total de Ingresos		-	-
Costos Operativos		-	-
Utilidad bruta en ventas			-
EGRESOS			
Gastos de Administración		-	-
Otros Ingresos y Egresos		-	-
Resultado antes de impuesto a la renta		-	-
Provisión para Impuesto a la Renta	9	-	-
Resultado del ejercicio		-	-

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 ESTEVEA CIA. LTDA., EN LIQUIDACIÓN.

Estado de Cambios del Patrimonio

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

2015	Capital social	Resultados acumulados no distribuidos	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	600	(580)	-	20
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	600	(580)	-	20
2014	Capital social	Resultados acumulados no distribuidos	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de Diciembre del 2013	600	(580)	-	20
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	600	(580)	-	20

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

Dr. Sesto Cevallos

Dr. Sesto Cevallos
Gerente General

Victor Suarez

Ec. Víctor Suárez
Contador General
Registro N° 0.26705

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA., EN LIQUIDACIÓN.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

	US\$	
	2015	2014
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	-	-
Efectivo pagado a proveedores	-	-
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	-	-
(Disminución) neta del efectivo	-	-
Efectivo al inicio del período	242	242
Efectivo al final del período.	242	242

Actividades de Inversión y Financiamiento

Durante el año 2015 y 2014 la Compañía no realizó ninguna actividad de Inversión ni de financiamiento

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros



Dr. Stenio Cevallos
Gerente General



Econ. Victor Suarez
CONTADOR GENERAL
Registro N° 0.26705

INMOBILIARIA ESTECEVA CIA. LTDA., EN LIQUIDACIÓN.

Conciliación del Resultado Neto con el Efectivo Neto

Utilizado en las Actividades de Operación

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

	US\$	
	2015	2014
Resultado neto	-	-
Ajustes para conciliar el resultado neto 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	-	-
Cambios en activos y pasivos:		
Disminución en cuentas por cobrar	-	-
Disminución en Otros Activos	-	-
(Disminución) en cuentas por pagar	-	-
(Aumento) en Gastos Acumulados	-	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	-	-

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros



Dr. Stenio Cevallos
Gerente General



Econ. Víctor Suárez
CONTADOR GENERAL
Registro N° 0.26705

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA., en liquidación.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA., en liquidación, 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 2017 estar en proceso de liquidación voluntaria dispuesto por sus socios.

Resumen de las principales políticas de contabilidad

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) desarrolladas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estas Normas comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, las Normas Internacionales de Contabilidad – NIC, las Interpretaciones desarrolladas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF – CINIIF, y las Interpretaciones desarrolladas por el antiguo Comité de Interpretaciones de Normas – SIC.

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

Base de medición

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes al 31 de diciembre del 2014.

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.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA., en liquidación.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

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 las inversiones temporales de efectivo con vencimiento de tres meses o menos y que no están sujetas a un riesgo significativo de cambio en su valor.

b) Propiedades y equipos

Se presentan al costo histórico.

El valor de las propiedades y equipo 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, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

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.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA., en liquidación.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

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 de Impuesto a las ganancias

La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 22 %, de acuerdo con disposiciones legales vigentes. 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% de las utilidades gravables. Para los ejercicios 2015 y 2014 continua vigente la reducción de 10 puntos porcentuales 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: 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.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA., en liquidación.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

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.

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.

Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos saldos), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA., en liquidación.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

Adicionalmente, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios que para el pago del impuesto a la renta reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

Límites a deducción de gastos

Se han establecido los siguientes límites a las deducciones de gastos los cuales se detallan a continuación:

- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta el 4% de los ingresos gravados.
- Pagos a partes relacionadas por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible más el valor de dichos gastos.
- La depreciación correspondiente al reavalúo de activos no será deducible a partir del año 2015.
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el Ministerio del Trabajo.
- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.

Reformas tributarias

El Registro oficial N° 405-S del 29 de diciembre del 2014, publica la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, la misma que reforma varias Leyes de carácter tributario. Entre las más relevantes, se anotan:

1. Reformas al Código Orgánico Tributario:

- Se incluye como otros responsables de la obligación tributaria a los sustitutos del contribuyente, entendiéndose por tales a las personas que, cuando una ley tributaria así lo disponga, se colocan en lugar del contribuyente, quedando obligados al cumplimiento de las prestaciones materiales y formales de las obligaciones tributarias.
- Se establece un plazo de hasta 24 meses para el pago de la diferencia, que puede otorgar la autoridad tributaria competente, al aceptar la petición de facilidades de pago. En casos especiales el plazo para el pago de esa diferencia, será de hasta 4 años.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA., en liquidación.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

2. Reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

- Se establece que se considerará como residente fiscal del Ecuador a una persona natural cuya permanencia en el país, incluyendo ausencias esporádicas, sea de 183 días calendario o más, consecutivos o no, en el mismo período fiscal o en un lapso de 12 meses dentro de dos períodos fiscales, a menos que en este último caso acredite su residencia fiscal para el período correspondiente en otro país. En caso de que la persona natural acredite su residencia fiscal en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición, deberá probar que ha permanecido en ese país o jurisdicción al menos 183 días calendario, consecutivos o no, en el ejercicio fiscal correspondiente.

Otra de las condiciones para considerar la residencia fiscal de una persona natural es cuando el núcleo principal de sus actividades o intereses económicos, radique en el Ecuador, siempre y cuando se haya obtenido en los últimos 12 meses el mayor valor de ingresos con respecto a cualquier otro país.

De igual manera se considerará esta condición, cuando el mayor valor de sus activos esté en el Ecuador.

Adicionalmente, se establece como condición para determinar la residencia fiscal de las personas naturales, la no permanencia en otro país o jurisdicción más de 183 días calendario consecutivos o no en el ejercicio fiscal y que sus vínculos familiares más estrechos los mantenga en Ecuador.

- Se considerará como ingreso de fuente ecuatoriana a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.
- El incremento patrimonial no justificado se considerará como ingreso de fuente ecuatoriana.
- No será aplicable la exención de impuesto a la renta de los dividendos en acciones que se distribuyan a consecuencia de la aplicación de la reinversión de utilidades, si el beneficiario efectivo, es una persona natural residente en Ecuador.
- No se considerarán ingresos exentos los obtenidos por fideicomisos mercantiles cuando alguno de los constituyentes o beneficiarios sean personas naturales o sociedades residentes, constituidas o ubicadas en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA., en liquidación.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

- Tampoco se considerarán ingresos exentos los rendimientos por depósitos a plazo fijo pagados por las instituciones financieras nacionales a sociedades, así como los rendimientos financieros obtenidos por sociedades por las inversiones en valores en renta fija, que se negocien a través de las bolsas de valores del país, ni los beneficios o rendimientos obtenidos por sociedades, distribuidos por fideicomisos mercantiles de inversión, fondos de inversión y fondos complementarios.
- Se considerarán como exentos los ingresos obtenidos por fondos de inversión y complementarios.
- En el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas, la exoneración del pago del impuesto a la renta se extenderá a 10 años, contados desde el primer año que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la inversión. Este plazo se ampliará por 2 años más en caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Serán considerados como deducibles los costos derivados de contratos de arrendamiento mercantil o leasing, de acuerdo a la técnica contable pertinente.
- No será deducible la depreciación correspondiente a la revaluación de activos.
- No podrán deducirse los costos y gastos por promoción y publicidad aquellos contribuyentes que comercialicen alimentos preparados con contenido hiperprocesado.
- Las regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría pagados por sociedades domiciliadas o no en el Ecuador a sus partes relacionadas serán deducibles siempre y cuando estén acorde con los límites establecidos.
- Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos únicamente en los casos y condiciones que se establezcan en el Reglamento. En caso de divergencia entre las normas tributarias y las normas contables y financieras, prevalecerán las primeras.
- Será deducible la amortización de los valores que se deban registrar como activos; en caso de los activos intangibles, la amortización se efectuará dentro de los plazos previstos en el respectivo contrato o en un plazo de 20 años; sin embargo no será deducible el deterioro de activos intangibles con vida útil indefinida.
- Serán deducibles los pagos por primas de cesión o reaseguros, conforme a las siguientes condiciones:

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA., en liquidación.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

- a) El 75% de las primas de cesión o reaseguros contratados con sociedades que no tengan establecimiento permanente o representación en el Ecuador, cuando no superen el porcentaje señalado por la autoridad reguladora de seguros; y,
 - b) El 50% de las primas de cesión o reaseguros contratados con sociedades que no tengan establecimiento permanente o representación en el Ecuador, cuando no superen el porcentaje señalado por la autoridad reguladora de seguros.
- En el caso de que la sociedad aseguradora en el exterior sea residente fiscal, esté constituida o ubicada en paraísos fiscales o jurisdicciones de menos imposición, por el pago realizado se retendrá en la fuente el 100% de las primas de cesión o reaseguros contratados.
 - Respecto a la tarifa del impuesto a la renta, se establece que ésta será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. Asimismo, aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares.

3. Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador

- Se considerará a la tenencia de inversiones en el exterior como hecho generador del impuesto a los activos en el exterior.

El Registro Oficial N° 407-S del 31 de diciembre del 2014, publica el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del fraude Fiscal, el cual reforma varios reglamentos en materia fiscal. Entre los más relevantes, se anotan:

- Se establecen las definiciones de permanencia, ausencias esporádicas, núcleo principal de intereses en base a activos, vínculos familiares más estrechos en el Ecuador y ecuatorianos migrantes, para efectos de la aplicación de las reglas para determinar la residencia fiscal de las personas naturales, previstas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.
- Se agregan las definiciones de derechos representativos de capital, dividendos y beneficiario efectivo.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA., en liquidación.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

- Se establecen las condiciones bajo las cuales serán deducibles las remuneraciones y beneficios sociales.
- Se establecen las condiciones para la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originado en operaciones del giro ordinario del negocio.
- Se establecen los plazos de amortización y los casos y condiciones para su deducibilidad.
- Se dispone un porcentaje máximo para la deducción de los costos y gastos incurridos para la promoción y publicidad de bienes y servicios, así como también se establecen los casos en los cuales no será aplicable este límite.
- Se establecen los límites y condiciones para la deducibilidad del pago de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, así como también para la deducibilidad de los gastos de establecimiento o puesta en marcha de operaciones.
- Se establecen los casos y condiciones para el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos.
- Se modifican las reglas establecidas para la deducción de los pagos al exterior.
- Se establece la forma en la que se aplicará la tarifa de impuesto a la renta de sociedades cuando la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%.
- Se establecen la tarifa y la forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de derechos representativos de capital u otros derechos.
- Se incluye una sección sobre el incremento patrimonial no justificado en el cual se establece la obligación de justificar así como las formas de justificación.
- Se sustituyen los montos mínimos que deben observar las personas naturales para la presentación de la declaración patrimonial.
- Se modifica el artículo relativo a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagos al exterior.
- Se establecen los porcentajes de retención a la distribución de utilidades, dividendos o beneficios cuyo beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA., en liquidación.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

En el año 2015, se produjeron los siguientes cambios:

Reformas al Reglamento para la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

Se añaden las disposiciones reglamentarias a fin de aplicar las reformas efectuadas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. Se han definido nuevos plazos para la eliminación de los créditos incobrables.

Reformas al Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

La base imponible del ISD, en el caso de compensaciones o neteo de cuentas, estará constituida por la totalidad de la operación. Cuando al adquiriente o contratante sea una entidad que goce de una exención del ISD, el impuesto será asumido por quien comercialice el bien o preste el servicio.

Ley Orgánica para la Justicia Laboral y Reconocimiento del Trabajo en el Hogar:

El 20 de abril de 2015 se publicó en el Tercer Suplemento del Registro Oficial N° 483 la Ley Orgánica para la Justicia Laboral y Reconocimiento del Trabajo en el Hogar. Los principales temas que afectan a las compañías son:

- Eliminación de tipos de contrato: por tiempo fijo, a prueba, y enganche.
- Las utilidades distribuidas a los trabajadores, no podrán exceder de veinticuatro salarios básicos unificados del trabajador en general. En caso de que el valor de estas supere el monto señalado. El excedente será entregado al régimen de prestaciones solidarias de la Seguridad Social.
- Para efectos de responsabilidades laborales se considerarán empresas vinculadas a las personas naturales, jurídicas, patrimonios autónomos y otras modalidades de asociación previstas en la ley, domiciliadas en el Ecuador, en las que una de ellas participe directamente en el capital de la otra en al menos un porcentaje equivalente al 25% del mismo y serán subsidiariamente responsables, para los fines de las obligaciones contraídas con sus trabajadoras o trabajadores.
- El ministerio rector del trabajo podrá establecer a través de acuerdo ministerial límites a las brechas salariales entre la remuneración máxima de gerentes generales o altos directivos y la remuneración más baja percibida dentro de la respectiva empresa.
- La bonificación por desahucio se pagará de manera obligatoria en todos los casos en los cuales termine la relación laboral.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA., en liquidación.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

- Las pensiones mínimas de invalidez, vejez y de incapacidad permanente total o absoluta, se establecerá de acuerdo al tiempo aportado, en proporción al salario básico unificado y de acuerdo a la tabla detallada en la Ley.

e) Administración de Riesgos Financieros

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

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.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA., en liquidación.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

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.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas éticas y de negocios.

f) Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de compañías, un valor equivalente al 5% de la utilidad líquida anual debe apropiarse para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance por lo menos el 20% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas.

g) 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 bienes y servicios.-Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de productos se reconocen cuando la Compañía transfiere, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los mismos; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

h) Costos y Gastos

Los costos de los productos vendidos se determinan en base al costo promedio de producción. Los gastos se registran al costo histórico.

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA., en liquidación.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

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

Durante los años 2015 y 2014, 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 2015 y 2014, 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:

Normas internacionales emitidas aún no vigentes

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

2015

Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos: Aportaciones realizadas por los empleados

NIC 19 requiere que la entidad considere las contribuciones de empleados o terceros para la contabilización de los planes de aportación definidos. Cuando esas aportaciones están vinculadas al servicio, deben ser atribuidas a los períodos de servicio como un beneficio negativo. Estas enmiendas aclaran que, si el importe de las contribuciones es independiente del número de años de servicio, una entidad puede reconocer esas contribuciones como una reducción en el costo de los servicios en el período en el que se preste el servicio, en lugar de asignar las contribuciones a los períodos de servicio. La Compañía no tiene plan de beneficios con aportes de empleados.

Mejoras anuales ciclo 2010 – 2012

Estas mejoras son efectivas desde el 1 de julio de 2014 y no han presentado impacto material en la Compañía.

En las mejoras se incluye:

NIIF 2 Pagos basados en acciones

Esta mejora se aplica de forma prospectiva y aclara varios aspectos relacionadas con las definiciones de las condiciones de rendimiento y de servicios de los pagos basados en acciones. La Compañía no tiene planes de pagos basados en acciones.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA., en liquidación.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

NIIF 3 Combinaciones de negocios

Se aclara que las contraprestaciones contingentes de las combinaciones de negocio que no se clasifican como patrimonio neto se tienen que valorar al valor razonable con contrapartida en la cuenta de resultados, independientemente de que se clasifiquen como instrumento financiero o no. La modificación se aplicará prospectivamente. La Compañía no tiene combinaciones de negocios.

NIIF 8 Segmentos de operación

Se aclara que cuando se combinen o agreguen segmentos operativos, por tener características económicas similares y ser similares en determinados aspectos cualitativos, se tienen que desglosar en los estados financieros las características económicas utilizadas para asegurar que son similares. La modificación se aplicará retrospectivamente. La Compañía no presenta información financiera por segmentos.

NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo y NIC 38 Activos Intangibles

En el modelo de revalorización se elimina la posibilidad de revalorizar el importe bruto del activo y la amortización acumulada, de manera que el importe neto sea igual a su importe revalorizado. La modificación se aplicará retrospectivamente. La Compañía no ha efectuado revaluación de activos.

NIC 24 Información a revelar sobre parte vinculadas

Aclara que cuando el personal clave de la dirección no son empleados de la entidad, sino de otra entidad que se dedica a gestionar las distintas entidades del grupo al que pertenece la Compañía, hay que desglosar las transacciones con la entidad que gestiona y con los directivos. La modificación se aplicará retrospectivamente.

Mejoras anuales ciclo 2011 – 2013

Estas mejoras son efectivas desde el 1 de julio de 2014 y no han presentado impacto material en la Compañía

En las mejoras se incluye:

NIIF 3 Combinaciones de negocios

Debido al cambio de nomenclatura de la NIIF 11 se aclara que todos los acuerdos conjuntos están afuera del alcance de la NIIF 3, tanto si son operaciones conjuntas como si son negocios conjuntos. La modificación se aplicará prospectivamente. La Compañía no tiene acuerdos conjuntos.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA., en liquidación.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

NIIF 13 Medición del valor razonable

Aclara que la excepción que permite a una entidad valorar al valor razonable un grupo de activos financieros y de pasivos financieros, puede aplicarse a activos financieros, pasivos financieros y otros contratos. Por lo tanto, la excepción se puede aplicar a cualquier contrato que esté dentro del alcance de la NIC 39 (o NIIF 9) y no sólo a los contratos que cumplan la definición de activo financiero y pasivo financiero. La modificación se aplicará prospectivamente

NIC 40 Inversiones inmobiliarias

Clarifica la interrelación entre la NIC 40 y la NIIF 3 al clasificar los inmuebles entre inversiones inmobiliarias y activos ocupados por el propietario. Indica que la descripción de servicios complementarios de la NIC 40 sirve para diferenciar entre inversiones inmobiliarias y activos ocupados por el propietario, mientras que en la NIIF 3 se utiliza para determinar si la transacción es una compra de un activo o una combinación de negocios. La modificación se aplicará prospectivamente. Esta enmienda no tuvo impacto en las políticas contables de la Compañía.

2014

NIC 19 Beneficios a los empleados - Planes de beneficios definidos: Aportaciones de los empleados (noviembre 2013)

Se modifican los requerimientos de la NIC 19 sobre aportaciones de los empleados o de terceros que están vinculadas al servicio. Si el importe de las aportaciones es independiente del número de años de servicio, se permite que una entidad reconozca estas aportaciones como una reducción en el costo del servicio en el periodo en el que se presta el servicio relacionado, en lugar de atribuir las aportaciones a los periodos de servicio. Si el importe de las aportaciones depende del número de años de servicio, se requiere que una entidad atribuya esas aportaciones a los periodos de servicio, utilizando el mismo método de atribución requerido por la norma para los beneficios brutos. Estas modificaciones se aplican de manera retroactiva y tendrán vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1° de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

Mejoras anuales a las NIIF - ciclo 2010-2012 (diciembre 2013)

Estas mejoras tendrán vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1° de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada. Un resumen de las modificaciones es el siguiente:

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA., en liquidación.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

NIIF 2 Pagos basados en acciones - Definición de la condición de irrevocabilidad

Se modifican las definiciones de condición de irrevocabilidad y condición de mercado y se agregan las definiciones de condición de desempeño y condición de servicio. Esta modificación se aplicará de manera prospectiva a los planes de pago basados en acciones cuya fecha de concesión sea a partir del 1° de julio de 2014.

NIIF 3 Combinaciones de negocios - Contabilización de una contraprestación contingente - Se clarifica que toda obligación de pagar una contraprestación contingente que no se clasifique como patrimonio (esto es, que se trate de un pasivo), esté o no alcanzada por la NIC 39 (o NIIF 9 en su caso) se medirá por su valor razonable a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. En cualquier caso, los cambios a dicho valor razonable se imputarán al resultado del periodo en el que ocurran. Esta modificación se aplicará de manera prospectiva a las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea a partir del 1° de julio de 2014.

NIIF 8 Segmentos de operación - Agregación de segmentos de operación.

Conciliación del total de activos de los segmentos y el total de activos de la entidad
Se requiere revelar el juicio aplicado por la Gerencia en la aplicación del criterio seguido al reportar segmentos de operación de manera agregada (es decir, no reportados de manera separada). Las revelaciones adicionales incluyen una descripción de los segmentos reportados de manera agregada y los indicadores económicos tenidos en cuenta en tal decisión. Esta modificación se aplicará de manera retroactiva y tendrá vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1° de julio de 2014.

Se requiere además revelar la conciliación entre el total de activos de los segmentos de operación reportados y el total de los activos de la entidad, en la medida en que los activos de los segmentos se reporten regularmente al máximo responsable de la toma de decisiones de la entidad. Esta modificación se aplicará de manera retroactiva y tendrá vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1° de julio de 2014.

NIC 16 y NIC 38 Propiedades, planta y equipo y Activos intangibles - Método de revaluación: revaluación proporcional de la depreciación / amortización acumulada
Cuando una partida de propiedades, planta y equipo o de activos intangibles es revaluada, el importe en libros del activo (esto es, el importe bruto neto de depreciaciones / amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor) es ajustado según el importe revaluado.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA., en liquidación.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

A la fecha de la revaluación, el activo se trata de una de las siguientes maneras: (i) el importe bruto en libros es ajustado de una manera consistente con la revaluación del importe en libros del activo, y la depreciación / amortización acumulada a la fecha de la revaluación es ajustada de forma tal de igualar la diferencia entre el importe bruto en libros y el importe en libros del activo, luego de considerar cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor; o (ii) la depreciación / amortización acumulada es eliminada contra el importe bruto en libros del activo. El importe del ajuste de la depreciación / amortización acumulada forma parte del incremento o disminución del importe en libros del activo revaluado.

Esta modificación se aplicará a todas las revaluaciones reconocidas en el periodo anual iniciado a partir de la fecha de aplicación inicial de la modificación, y en el periodo anual inmediatamente anterior. Una entidad también puede presentar información comparativa ajustada de periodos anteriores si los presentara, pero no está obligada a hacerlo. Si la entidad optara por presentar esta información comparativa adicional no ajustada, deberá identificar claramente dicha información y explicar las bases de su presentación. Esta modificación se aplicará de manera retroactiva y tendrá vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1° de julio de 2014.

NIC 24 Información a revelar sobre partes relacionadas - Personal gerencial clave
Se define como parte relacionada a una entidad que, a través de su personal gerencial clave, presta servicios de gerenciamiento a la entidad que informa o a la sociedad controladora de ésta. La entidad que recibe y paga este servicio de gerenciamiento no está obligada a revelar esta información como parte de las remuneraciones de su personal gerencial clave. Sin embargo, tales pagos y la parte relacionada que presta el servicio se revelarán como parte de las transacciones con partes relacionadas. Esta modificación se aplicará de manera retroactiva y tendrá vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1° de julio de 2014.

Mejoras anuales a las NIIF - ciclo 2011-2013 (diciembre 2013)

Estas mejoras tendrán vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1° de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada. Un resumen de las modificaciones es el siguiente:

NIIF 3 Combinaciones de negocios - Formación de acuerdos conjuntos - Se clarifica que la norma no aplica a la contabilización relacionada con la formación de un acuerdo conjunto en los propios estados financieros del acuerdo conjunto. Esta modificación se aplicará de manera prospectiva para los periodos anuales que se inicien a partir del 1° de julio de 2014.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA., en liquidación.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

NIIF 13 Medición del valor razonable - Aplicación a activos y pasivos financieros con posiciones compensadas - Se clarifica que la excepción prevista en la norma para medir en forma neta el valor razonable de una cartera ("portfolio") de activos y pasivos financieros con posiciones compensadas en riesgos de mercado o riesgo de crédito de la contraparte, incluye a todos los contratos que están alcanzados y se contabilizan de acuerdo con la NIC 39 (o NIIF 9), aun cuando esos contratos no cumplan con la definición de activos y pasivos financieros de la NIC 32. Esta modificación tendrá vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1° de julio de 2014. Sin embargo, la modificación se aplicará de manera prospectiva a partir del inicio del periodo anual en el cual la NIIF 13 fue aplicada por primera vez.

NIC 40 Propiedades de inversión - Interrelación con la NIIF 3 Combinaciones de negocios - Se clarifica que el juicio que se requiere de la Gerencia para determinar si una transacción es la adquisición de un activo (o grupo de activos) o si se trata de una combinación de negocios alcanzada por la NIIF 3, se debe basar en las guías contenidas en la NIIF 3. En cambio, el juicio que se requiere de la Gerencia para determinar si la adquisición de un activo (o grupo de activos) se trata como una propiedad de inversión (alcanzada por la NIC 40) o como una propiedad para uso propio (alcanzada por la NIC 16), se debe basar en las guías contenidas en la NIC 40. Esta modificación se aplicará de manera prospectiva y tendrá vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1° de julio de 2014.

NIIF 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas (enero 2014) - La norma permite a una entidad adoptante por primera vez de las NIIF cuyas actividades están sujetas a regulación de tarifas, continuar aplicando sus políticas contables anteriores sobre la contabilización de los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas (que son los gastos o ingresos que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo con otras NIIF, pero que cumplen con los requisitos para ser diferidos de acuerdo con esta norma). Esta norma no aplica a las entidades que ya están aplicando las NIIF, como así tampoco a aquellos adoptantes por primera vez de las NIIF cuyos principios contables actuales no permiten el reconocimiento de estos activos y pasivos diferidos, o no hubieren optado por dicho criterio contable aunque hubieran podido hacerlo.

Las entidades que adopten esta norma deben presentar los saldos de activos y pasivos diferidos por actividades reguladas en líneas separadas del estado de situación financiera, y presentar los movimientos de estas cuentas durante el periodo en líneas separadas del estado de resultados y del otro resultado integral.

La norma también requiere revelaciones especiales sobre estas cuentas y sus movimientos. Esta norma se aplica de manera retroactiva y tendrá vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1° de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA., en liquidación.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

NIIF 11 Acuerdos conjuntos - Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (mayo 2014) - Esta modificación a la NIIF 11 requiere que la adquirente de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio, tal como se define en la NIIF 3 Combinaciones de negocios, aplique, en la medida de su participación, todos los principios de contabilización de las combinaciones de negocios de la NIIF 3 y otras NIIF, excepto aquellos que entren en conflicto con las guías de esta NIIF y revele la información requerida por la NIIF 3 y otras NIIF para combinaciones de negocios en estos casos. La modificación aplica tanto a la adquisición de la participación inicial como a la de las participaciones adicionales en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio. Esta modificación se aplica de manera prospectiva y tendrá vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1° de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

NIC 16 y 38 Propiedades, planta y equipo y Activos intangibles - Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización (Mayo 2014) - Esta modificación clarifica que no es aceptable utilizar un método de depreciación y/o amortización que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generan por una actividad que incluye el uso de un activo. En efecto, los ingresos de actividades ordinarias generados por una actividad que incluye el uso de un activo, generalmente, reflejan factores o beneficios económicos relacionados con la operación del negocio de la entidad, que son distintos de los beneficios económicos derivados del consumo a través del uso de dicho activo. Esta modificación aplica de manera prospectiva y tendrá vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1° de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

NIC 16 y 41 Propiedades, planta y equipo y Agricultura - Plantas productoras (junio 2014) - Esta modificación aclara que se deben aplicar los principios contenidos en la NIC 16 Propiedades, planta y equipo a los elementos utilizados para desarrollar o mantener (i) activos biológicos; y (ii) derechos mineros y reservas minerales tales como el petróleo, gas natural y recursos no renovables similares. Consecuentemente, se modificó el alcance de la NIC 16 para incluir en dicha norma a las plantas productoras relacionadas con la actividad agrícola. Los productos agrícolas que crecen o se desarrollan en una planta productora se mantienen dentro del alcance de la NIC 41 Agricultura.

Se define a una planta productora como una planta viva que (i) se utiliza en la elaboración o suministro de productos agrícolas; (ii) se espera que produzca durante más de un periodo; y (iii) tiene una probabilidad remota de ser vendida como producto agrícola, excepto por ventas incidentales de raleos y podas.

A partir de esta modificación, las plantas productoras se reconocen y miden de la misma forma que los elementos de propiedades, planta y equipo construidos por la propia entidad antes de que estén en la ubicación y condiciones necesarias para ser capaces de operar en la forma prevista por la Gerencia, en cuyo caso se podrá optar por el modelo de costo o el modelo de revaluación previstos en la NIC 16.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA., en liquidación.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

Esta modificación tendrá vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1° de enero de 2016.

La modificación puede aplicarse de manera retroactiva. Alternativamente, se puede optar por medir la planta productora a su valor razonable al inicio del periodo más antiguo presentado. Cualquier diferencia que surja entre dicho valor razonable utilizado como costo atribuido a esa fecha y el importe en libros registrado previamente, se reconocerá en resultados acumulados. Se permite su aplicación anticipada.

NIC 27 Estados financieros separados - El método de la participación (agosto 2014)
A partir de esta modificación, una entidad controladora que presenta estados financieros separados cuenta con la opción de medir sus inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos aplicando el método de la participación tal como se lo describe en la NIC 28, en adición a las opciones ya previstas en la norma de medirlas al costo o a su valor razonable de acuerdo con la NIIF 9. Esta modificación se aplica de manera retroactiva y tiene vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1° de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes (mayo 2014) - Esta norma sustituye a las NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias y NIC 11 Contratos de construcción, las CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles y CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes, y a la SIC 31 Ingresos - Permutas de servicios de publicidad, y aplica a todos los contratos de ingresos de actividades ordinarias celebrados con clientes.

También proporciona un modelo único para el reconocimiento y la medición de las ventas de ciertos activos no financieros (por ejemplo, propiedades, planta y equipo, activos intangibles y otros). Se resumen a continuación los principales conceptos de la nueva norma que implican un cambio respecto de las normas anteriores.

El principio básico de la nueva norma es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Para la aplicación de este principio básico, las entidades deberán efectuar mayores estimaciones y aplicar mayor juicio discrecional respecto del que venían considerando con las anteriores normas. Para el reconocimiento de los ingresos, la nueva norma prevé un modelo de 5 etapas: (1) identificar el contrato (o contratos) celebrado con el cliente; (2) identificar y segregar las obligaciones de desempeño asumidas en el contrato (por ejemplo, venta de bienes, prestación de servicios, etc.); (3) determinar el precio de la transacción; (4) asignar el precio de la transacción entre las distintas obligaciones de desempeño identificadas; y (5) reconocer el ingreso cuando (o a medida que) la entidad satisface cada obligación de desempeño asumida en el contrato.

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA., en liquidación.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

Además, la nueva norma prevé mayor información cuantitativa y cualitativa a revelar sobre el reconocimiento de ingresos, en comparación con las revelaciones que las normas anteriores venían requiriendo.

Esta norma tendrá vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1° de enero de 2017. Se permite a la entidad optar por (i) una aplicación retroactiva completa, esto es, modificando retroactivamente los periodos comparativos presentados; o (ii) una aplicación retroactiva modificada, esto es, aplicando la norma a los contratos de ingresos vigentes al inicio del primer periodo de aplicación de la misma, pero sin modificar retroactivamente los periodos comparativos presentados (es decir, reconociendo el efecto acumulativo del cambio al inicio del periodo corriente), pero incluyendo las revelaciones apropiadas que permitan identificar las diferencias en los ingresos del periodo corriente reconocidos según las normas anteriores y la nueva norma vigente. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 9 Instrumentos financieros (julio 2014) - Esta norma sustituye a la NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición y deroga las anteriores versiones de la NIIF 9 de los años 2009, 2010 y 2013.

Explicación de la Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera

Para la preparación de los Estados de Situación Financiera de acuerdo a Niif(s) al 31 de diciembre del 2014, la compañía ha considerado que no tiene efectos, ni ajustes a los Estados Financieros preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades Niif para Pymes, por lo que los estados financieros preparados bajo estos lineamientos, corresponden a los estados financieros bajo Niif(s).

j) 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., en liquidación.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

1. Efectivo y equivalentes de efectivo

Conformado por:

	<u>2015</u>	<u>US\$</u>	<u>2014</u>
Bancos nacionales	242		242
Total	<u>242</u>		<u>242</u>

2. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

	<u>2015</u>	<u>US\$</u>	<u>2014</u>
Clientes	28.318		28.318
Total	<u>28.318</u>		<u>28.318</u>

3. Pagos anticipados

Conformado por:

	<u>2015</u>	<u>US\$</u>	<u>2014</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., en liquidación.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

4. Propiedades y equipos

Conformado por:

2015	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

2014	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	2015	2014
Saldo inicial y final	1.662.215	1.662.215
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial y final	-	-

INMOBILIARIA ESTECEVA C. LTDA., en liquidación.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

5. Cuentas por Pagar

Conformado por:

	<u>2015</u>	<u>US\$</u>	<u>2014</u>
Proveedores	1.530		1.530
Otros Acreedores	a) 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>

a) Corresponde a los valores a pagar a los socios por la compra de los terrenos.

6. Pasivo a Largo Plazo

Conformado por:

	<u>2015</u>	<u>US\$</u>	<u>2014</u>
Préstamos de Socios	157.558		157.558
Total	<u>157.558</u>		<u>157.558</u>

7. Capital Social

Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014, el capital está constituido por 600 participaciones iguales acumulativas e indivisibles, a un valor nominal de US\$ 1 cada una.

8. Resultados acumulados

La Compañía al 31 de Diciembre del 2015 y 2014 la Compañía mantenía pérdidas acumuladas por US\$ 580, estos factores indicaban la existencia de una incertidumbre de importancia relativa que podía generar una duda importante sobre la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha. La Compañía en base a lo dispuesto mediante Resolución de Noviembre 13 del 2014 de la Superintendencia de Compañías dio de baja estos valores como parte de los registros contables de eliminación por la causal indicada.

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 C. LTDA., en liquidación.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

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 periodo 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:

	US\$	
	2015	2014
Utilidad del Ejercicio	-	-
Partidas conciliatorias		
Más: Gastos no deducibles	-	-
Base Imponible	-	-
Impuesto a la Renta causado	-	-
Anticipo de Impuesto a la renta (Impuesto minimo)	-	-

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

10. Eventos subsecuentes

La compañía al 31 de Diciembre del 2015 y 2014 hasta la fecha de emisión de este informe Octubre 28 del 2016 no ha tenido actividad comercial alguna, la compañía ha sido declarada disuelta por la Superintendencia de Compañías y Valores con fecha Noviembre 13 del 2014 mediante Resolución N° SCV.INC-DNASD-SD-140030025.