

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av Luis Orrantia Cornejo y Victor Hugo Sicouret

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1.- EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO.--

1.1 La Compañía:

La Compañía **INMOBILIARIA RAFERMARTZ S. A.** Se constituyó en Guayaquil- Ecuador, el 07 de octubre del 2008. Su principal actividad económica es la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles, está ubicada en el Edificio Rafermartz Av. Luis Orrantia Cornejo y Víctor Hugo Sicouret. El Servicio de Renta Internas lo tiene calificado como Otros Contribuyentes.

Su capital Social esta compuestos de 733.723,00 acciones de un US\$ 1.00 c/u, lo que da un capital social pagado de US\$ 733.723,00.

Sus Principales ejecutivos son:

Raúl Martínez Robalino - Gerente General
Lcdo. CPA Francisco Córdova Valdez - Contador

1.2 Declaración de cumplimiento con NIIF para PYMES:

Según resolución de la Superintendencia de Compañías, todas las compañías que conste en el tercer grupo desde del 01 de enero del 2012, deben aplicar las **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA**, considerando el año 2011 el año de transición.

Con fecha octubre 11 del 2011, emitió una resolución donde reglamenta la aplicación de las **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (PYMES)**

Los Principales indicadores de la Compañía Inmobiliaria Rafermartz S. A. al 31 de diciembre del 2011 son:

Total de Activos US\$ 806.253.25

Ventas US\$ 169.493.98

Total Trabajadores 2

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av Luis Orrantia Cornejo y Victor Hugo Sicouret

Por lo Antes expuestos la Compañía **INMOBILIARIA RAFERMARTZ S. A** cumple con los parámetros para la aplicación de las **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (PYMES)**

1.3 Moneda Funcional:

Como es de conocimiento general y por efectos de la Inflación que sufrió el país al final del ejercicio de 1999 y que se concretó en el año 2000, el de acogerse como nueva valoración monetaria en el Ecuador, esto es el Dólar Norteamericano, los entes de control implementaron se adopte como Norma de Valoración la moneda del dólar Norteamericano,

1.4 Base de Presentación de los Estados Financieros:

Los Estados Financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los Normas Internacionales de Contabilidad NIC y de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES, los cuales requieren que la administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los Estados Financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados el las circunstancias.

El objetivo de los estados financieros es proporcionar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de la entidad, que sea útil para toma de decisiones económicas de una gama amplia de usuarios que no están en condiciones de exigir informe a la medida de sus necesidades específicas de información

Reconocimiento es el proceso de incorporación en los estados financieros de una partida que cumple la definición de un activo, pasivo, ingreso o gasto y que satisface los siguientes criterios:

- a.- Es probable que cualquier beneficio económico futuro asociado con la partida llegue a, o salga de la entidad; y,
- b.- la partida tiene un costo o valor que puede ser medido con fiabilidad

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av Luis Orrantia Cornejo y Victor Hugo Sicouret

En el reconocimiento inicial, una entidad medirá los activos y pasivos al costo histórico, a menos que esta NIIF requiera la medición inicial sobre otra base, tal como el valor razonable. La respectiva Sección de la NIIF para PYMES indica la base de medición de ingresos, gastos, activos y pasivos.

Rendimiento es la relación entre los ingresos y los gastos de una entidad durante el periodo sobre el que se informa. Esta NIIF permite a las entidades presentar el rendimiento en un único estado financiero (un estado del resultado integral) o en dos estados financieros (un estado de resultados y un estado del resultado integral). El resultado integral total y el resultado se usan a menudo como medidas de rendimiento, o como la base de otras medidas, tales como el retorno de la inversión o las ganancias por acción.

- a.- Resultado integral total: diferencia aritmética entre ingresos y gastos.
- b.- Resultado: Diferencia aritmética entre ingresos y gastos distintos de las partidas de ingresos y gastos que esta NIIF clasifica como partidas de otro resultado integral.
- c.- Si una entidad elige presentar un estado de resultados y un estado del resultado integral, el estado del resultado integral comenzará con el resultado y, a continuación, mostrará las partidas de otro resultado integral.

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av Luis Orrantia Cornejo y Victor Hugo Sicouret

2.- PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.--

2.1 Efectivo y equivalente a Efectivo.-

De acuerdo con la NIC 7 que califica el equivalente de efectivo, las mismas que se revelan de acuerdo a la NIC 1 Como elementos básicos para la presentación del Flujo de Caja, la Compañía utiliza las cuentas Caja y Bancos en Cuenta Corriente.

2.2 Cuentas por Cobrar.-

En lo referente a las cuentas por cobrar al personal corresponden a anticipos, prestamos de emergencia, entre otros realizados a los empleados de la entidad, estas cuentas se esperan cobrar en el corto plazo por lo que no tienen una fecha definida de pago y tampoco generan intereses.

Dentro de las otras cuentas por cobrar se incluyen, los Impuestos Anticipados también incluye los préstamos a terceros que se esperan cobrar en el corto plazo, igualmente no tienen una fecha formal de pago establecida y no generan intereses.

En este punto cabe señalar que la NIIF define que las cuentas por cobrar comerciales son instrumentos financieros que se registran al inicio, por el valor de los costos de la transacción y posteriormente se registraran al costo amortizado, aplicando para su determinación la tasa de interés efectiva.

La NIC 39 establece que al final de cada periodo se debe realizar una prueba para determinar si existe evidencia de deterioro que requiere la constitución de la provisión respectiva.

Las cuentas por cobrar comerciales son el 100%, son a corto plazo y su deterioro es improbable y su máximo plazo es 30 días, por este motivo solamente se provisiono lo que dispone el Servicio de Rentas Internas en su reglamento

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av Luis Orrantia Cornejo y Victor Hugo Sicouret

2.3 Inventarios:

La NIC 2 define al Valor Neto de Realización como el costo estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

La compañía no posee bodega propia, por este motivo no se realizaron ningún tipo de cálculo

2.4 Propiedad, Planta y Equipos:

Los Activos Fijos se encuentran registrados al costo de adquisición según la NIC 16.

2.5 Depreciación:

La depreciación de los Activos Fijos es calculada sobre los valores originales en base al método de Línea Recta, y en función de los siguientes porcentajes de depreciación anual según la NIC 16

Muebles y Enseres	10%
Vehículos	20%
Equipos de Cómputo	33%
Inmuebles	5%

2.6 Documentos y Cuentas Por Pagar:

La NIC 39 establece que se reconoce un pasivo financiero, cuando se convierta en parte obligada con terceros; La compañía ha reconocido y mantiene las cuentas por pagar y el 100% de ellas son a corto plazo, por este motivo no se realizaron ningún tipo de cálculo.

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av Luis Orrantia Cornejo y Victor Hugo Sicouret

2.7 Provision Beneficios sociales a Empleados:

La NIC 19 (Beneficios a los Empleados) define los lineamientos para el registro de la provisiones a corto y largo plazo a favor de los empleados. También establece que el valor registrado como provisión por concepto de jubilación patronal requiere de un cálculo actuarial de la obligación futura y únicamente se admite los cálculos bajo el método de unidad de crédito proyectado

La Compañía no tiene el cálculo actuarial actualizado para Jubilación Patronal, por lo que no se ha hecho ningún tipo de provisión por este concepto; pero, se ha provisionado el 25% de último sueldo por los años de servicio por concepto de desahucio, según lo dispone el artículo 180 del Código del Trabajo

2.8 Reconocimiento de Ingresos y Gastos:

La Compañía según la NIC 18, reconoce los ingresos en el momento de la venta (un incremento en los Beneficios económicos futuros).

Los Gastos se registran en el momento que incurren (una disminución en los Beneficios económicos futuros).

2.9 Provisión por cuentas Incobrables:

La Cartera de la Compañía es 100% cobrable, por lo que no necesita hacer ningún tipo de provisión; pero, la compañía esta provisionado el 1% sobre los saldos, hasta cumplir con el 10% sobre la cartera por cobrar, cumpliendo con lo que dispone el Servicio de Rentas Internas

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av Luis Orrantia Cornejo y Victor Hugo Sicouret

3.- OTRAS DECLARACIONES DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF PARA PYMES.--

3.1 Capacitación de las NIIF:

El Lcdo. CPA. Francisco Córdova Valdez contador de la compañía, recibió la capacitación de 64 Horas académicas dictadas por el Instructor Eliecer Campos Cárdenas MBA CPA

3.2 Impuestos Diferidos:

Cuando se Calculó la Provisión del Desahucio de los trabajadores según lo dispone el artículo 180 del Código del Trabajo, se produjo una diferencia Temporal de Impuesto a las ganancias (NIC 12);que se la registro en la cuenta Activos Por Impuestos Diferidos.

3.3 Impacto Tributario:

La carga tributaria para la compañía Inmobiliaria Rafermartz S. A., por la implementación de las NIIF, no es significativa, ya que el único ajuste que se ha hecho es reconocer un pasivo por el desahucio a los trabajadores, que no afecta en gran medida a los Resultados Integrales de la compañía, ni a los dividendos de los accionistas

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av Luis Orrantia Cornejo y Victor Hugo Sicouret

4.- PRINCIPALES CUENTAS Y SALDOS DE LOS ESTADOS FINANCIERO

4.1 Efectivo y Equivalente a Efectivo

Al 31 de Diciembre del 2011, representa valores en efectivo en Caja y depósitos en cuentas corrientes en bancos locales. El Saldo de la Cuenta Corriente bancaria fue revisado y conciliados con su respectivo estado de cuenta.

	2011	2012
Caja	US\$ 15.355,38	US\$ 4.698,96
Bancos Cuentas Corrientes	<u>48.989,47</u>	<u>55.317,76</u>
Totales	US\$ 64.344,85	US\$ 60.016,72

4.2 CUENTAS POR COBRAR.-

	2011	2012
Clientes	US\$ 38.020,89	US\$ 40.088,24
Provisión para Incobrables	-	400,88
	<u>-</u>	<u>-</u>
Totales	US\$ 38.020,89	US\$ 39.687,36

4.3 ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA.-

	2011	2012
Retención de Clientes	US\$ 24.316,84	US\$ 13.650,29
Credito Fiscal Acumulado	-	2.162,49
	<u>-</u>	<u>-</u>
Totales	US\$ 24.316,84	US\$ 15.812,78

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av Luis Orrantia Cornejo y Victor Hugo Sicouret

4.4 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS

	2011	2012
Inmuebles	US\$ 755.078,52	US\$ 755.078,52
Maquinarias y Equipos	-	-
Muebles y Enseres	-	-
Subtotal	US\$ 755.078,52	US\$ 755.078,52
Depreciacion Acumulada	75.507,85	113.261,76
Total	US\$ 679.570,67	US\$ 641.816,76

4.5 OTROS ACTIVOS.-

	2011	2012
Deudores Relacionadas	US\$ -	US\$ 130.000,00
Activo Impuestos Diferidos	-	28,75
	-	-
Totales	US\$ -	US\$ 130.028,75

4.6 DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR.-

	2011	2012
Obligaciones Accionistas	US\$ 12.129,66	US\$ 11.334,42
Varios Acreedores	1.214,56	2.551,59
	-	-
Totales	US\$ 13.344,22	US\$ 13.886,01

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av Luis Orrantia Cornejo y Victor Hugo Sicouret

4.7 OBLIGACIONES LABORALES CORTO PLAZO

		2011		2012
Provision Beneficios Sociales	US\$	529,00	US\$	3.008,96
I E S S		215,00		107,50
		-		-
Totales	US\$	744,00	US\$	3.116,46

4.8 PARTICIPES SOBRE UTILIDADES

		2011		2012
Participación Trabajadores	US\$	8.904,72	US\$	13.067,49
Impuesto sobre la Renta		-		17.060,90
		-		-
Totales	US\$	8.904,72	US\$	30.128,39

4.9 OBLIGACIONES SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

		2011		2012
Impuesto Valor Agregado	US\$	1.154,65	US\$	1.101,14
Retención en la Fuente		253,89		136,67
IVA a Credito Por Pagar		-		-
Totales	US\$	1.408,54	US\$	1.237,81

4.10 OTROS PASIVOS

		2011		2012
Desahucio MRL	US\$	-	US\$	125,00
Depositos Garantias Clientes		800,00		800,00
		-		-
Totales	US\$	800,00	US\$	925,00

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av Luis Orrantia Cornejo y Victor Hugo Sicouret

4.11 RESERVAS DE CAPITAL

	2011	2012
Reserva Lega;	US\$ 346,25	US\$ 729,55
Reserva de Capital	733,41	1.680,53
	-	-
Totales	US\$ 1.079,66	US\$ 2.410,08

4.8 INGRESOS ORDINARIOS

	2011	2012
Ventas del Periodo	US\$ 169.493,98	US\$ 173.381,05
Otros Ingresos	-	30,77
	-	-
Totales	US\$ 169.493,98	US\$ 173.411,82

4.8 EGRESOS (GASTOS) ORDINARIOS

	2011	2012
Compras de Inventarios	US\$ -	US\$ -
Gastos de Servicio	-	-
Gastos Administrativos	110.129,18	86.264,48
Totales	US\$ 110.129,18	US\$ 86.264,48



Raul Martinez Robalino
Gerente General



Lcdo. Francisco H. Cordova Valdez
CPA Reg. Nacional # 30.864