

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av. Luis Orrantia Cornejo y Víctor Hugo Sicouret

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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 se compone 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 2017 son:

Total, de Activos US\$ 903.788.17
Total, de Ventas US\$ 46.660.53
Total, Trabajadores 3

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av. Luis Orrantia Cornejo y Víctor 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)**

2.- Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”

2.1 Moneda Funcional:

Las partidas incluidas en estos Estados Financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal, en que la empresa opera (“moneda funcional”). Los estados financieros se presentan en unidades monetarias (\$Dólares Americanos), que es la moneda funcional y de presentación en dólares americanos.

2.2 Base de Presentación de los Estados Financieros:

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para la PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, IASB, adoptadas por la Superintendencia de Compañías de Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

2.3 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La administración declara que las NIIF para PYMES han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros. La información es responsabilidad del representante legal, ratificadas posteriormente por la Junta de Socios.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av. Luis Orrantia Cornejo y Víctor Hugo Sicouret

2.4 Periodo Contable

El Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre

2.5 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimientos igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese periodo.

2.6 Impuestos diferidos e Impacto Tributario:

El Servicio de Rentas Internas emitió la resolución NAC-DGECCGC15-00000012, donde norma los procedimientos para el cálculo de los Impuestos diferidos, por lo que la carga tributaria para la compañía Inmobiliaria Rafermartz S.A., por los cálculos de los Impuestos diferidos del presente ejercicio fiscal, no es significativo

3. PRINCIPIOS, POLÍTICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1 Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Se registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la empresa para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalentes de efectivo partidas como: caja, los depósitos a la vista en instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles, con un vencimiento original de 3 meses o menos, los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

3.2 Activos Financieros

Es cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, dentro del alcance de la sección 11 “Instrumentos Financieros” y sección 2 “Conceptos y Principios generales”, presentación, reconocimiento y medición son clasificados como activos financieros para

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av. Luis Orrantia Cornejo y Víctor Hugo Sicouret

préstamos y cuentas por cobrar, la empresa ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Los préstamos y partidas por cobrar incluyen principalmente a cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados

Los Documentos y Cuentas comerciales incluyen principalmente las cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados. Son importes debido por los clientes por ventas de bienes realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos, se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente al costo. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se medirán al costo amortizado, que no es otra cosa que, al cálculo de la tasa de intereses efectiva, que iguala los flujos estimados con el importe neto en libros de la cuenta por cobrar

Se asume que no existe un componente de financiación cuando las ventas se hacen con un periodo medio de cobro de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado, y las políticas de crédito de la empresa, por lo tanto se registra al precio de la factura, la política de crédito de la empresa es de 60 días.

Las transacciones con partes relacionadas se presentarán por separado.

Por la Provisión por cuentas incobrables, cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas, las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables se registran como gasto en el estado de resultados integrales por función.

3.3 Inventarios

Los inventarios son activos a) poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación; b) en proceso de producción con vista a esa venta; o c) en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios. Los inventarios se medirán al costo o al valor neto de realizable, el menor

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av. Luis Orrantia Cornejo y Víctor Hugo Sicouret

“El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos para poner las existencias en condición de venta y los gastos de comercialización y distribución” (Gastos de Venta),

De igual forma, al cierre de cada ejercicio económico se analiza los ítems dañados u obsoletos, para registrar la provisión por deterioro. En el presente ejercicio no hay registro contable de Deterioro de inventarios.

El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra, los aranceles de importación, y otros impuestos (que no sean recuperables, posteriormente por las autoridades fiscales), el transporte, el almacenamiento, y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las mercaderías, los materiales o los servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

Al cierre de cada periodo se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuando los ajustes en caso de estar sobrevaloradas.

El costo se determina por el método de “promedio ponderado”

3.4 Servicios y otros pagos anticipados

Corresponde principalmente a anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes a nivel local y del exterior, seguros pagados por anticipados, arriendos pagados por anticipados, anticipo a proveedores y otros anticipos entregados, los cuales se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos, que generen la necesidad de presentarlos por separados.

3.5 Activos por Impuestos Corrientes

Corresponde principalmente al Crédito Tributario favor de la empresa (IVA), Crédito Tributario a favor de la empresa por retenciones en la fuente, efectuada por sus clientes del ejercicio corriente, Anticipos de Impuesto a la Renta, Crédito Tributario de años anteriores (Renta), las cuales se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separados.

3.6 Propiedad Planta y Equipo

El reconocimiento de propiedad planta y equipo en el momento inicial es el costo atribuido, los pagos por mantenimiento y reparación se cargan a gastos, mientras que las mejoras en caso de haberlas se capitalizan, siempre que

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av. Luis Orrantia Cornejo y Víctor Hugo Sicouret

aumente su vida útil o capacidad económica. La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual, los cargos anuales por depreciación se realizan con la cuenta de pérdidas y ganancias.

Para que un bien sea catalogado como propiedad, planta y equipo deben cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean propiedad de la entidad para uso administrativo o el uso en la venta de productos
- Se espera usar durante más de un periodo
- Que sea probable para la compañía, obtener beneficios económicos derivados del bien
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad
- Que la compañía mantenga el control de los mismos

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedad, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir costo menos depreciación acumulada y deterioro; cuyo efecto se registrará en el Estado de Resultados.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuaran depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo, el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil para la propiedad planta y equipo se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Edificio	Entre 25 y 60 años	Del 5% al 15%
Instalaciones	10 años	10%
Muebles y Enseres	10 años	05%
Maquinaria y Equipo	10 años	05%
Equipo de Computación	3 años	N/A
Vehículos	10 años	10%

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av. Luis Orrantia Cornejo y Víctor Hugo Sicouret

La depreciación es reconocida en los resultados en base al método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada componente de propiedad, planta y equipo. Los terrenos no están sujetos a depreciación.

Anualmente se revisará el importe en libros de la propiedad, planta y equipo, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuando debe ser reconocido, o en su caso revertirán las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la sección 27.

3.7 Deterioro de valor de los activos no financieros y financieros

En cada fecha sobre la que se informa, se revisaran periódicamente si existen indicadores de que algunos de sus activos pudieran estar deteriorados de acuerdo a la sección 27 “Deterioro del valor de los Activos”.

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de ventas y su valor en uso, y es determinado para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupo de activos.

Cuando el valor en libros de un activo, excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuestos que reflejan las evaluaciones actuales de mercado, el valor tiempo del dinero, y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costo de ventas, se usa un modelo de valuación apropiada.

Las pérdidas por deterioro del valor de activos no financieros serán reconocidas con cargo a resultados, en función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente revaluadas, donde la revaluación fue llevada al Patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo al patrimonio, hasta el monto de la revaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual, respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la empresa estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av. Luis Orrantia Cornejo y Víctor Hugo Sicouret

recuperable del activo, desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si este es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado neto de depreciación, si no se hubiese recocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores, tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto revaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento en la revaluación.

3.8 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es corto y no existe diferencia material con su valor razonable, además en el caso de las importaciones un porcentaje, son pagadas de forma anticipada, Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal del negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio tales como: anticipo de clientes, obligaciones con la administración tributaria, impuesto a la Renta por pagar del ejercicio, obligaciones con el IESS, beneficios de ley a empleados (Décimo cuarto, décimo tercero, fondos de reserva), participación del 15% a trabajadores, dividendos por pagar, son reconocidas inicial y posteriormente a su valor nominal.

3.9 Obligaciones con Instituciones Financieras

En esta cuenta se registrarán las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, con plazos de vencimiento menos de un año registrado en el pasivo corriente y la porción no corriente, registradas en pasivos no corrientes.

Los préstamos y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que haya incurrido en la transacción.

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av. Luis Orrantia Cornejo y Víctor Hugo Sicouret

Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados durante el periodo de vigencia de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

3.10 Pasivos por contrato de arrendamientos financiero

Los activos mantenidos bajo arrendamiento financiero se reconocen como activos de la compañía a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si este es menor, el valor presente de los pagos mínimos el arrendamiento. El pasivo correspondiente se incluye en el Estado de Situación Financiera, como una obligación bajo arrendamiento financiero.

Los pagos por arrendamientos son distribuidos entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones bajo arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés implícita sobre el saldo restante del pasivo.

Los gastos financieros son cargados directamente a resultados, a menos que pudieran ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política de la empresa, para los costos por préstamos. Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los periodos que se han incurrido.

El activo bajo arrendamiento financiero se deprecia de acuerdo con la sección 17 "Propiedad, planta y equipo". En el caso de los arrendamientos operativos, las cuotas de arrendamiento se registran directamente en los resultados del periodo en que se incurre.

Es el caso en que el arrendador transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo al arrendatario. La propiedad del activo, en su caso puede o no ser transferido.

3.11 Baja de activos y pasivos financieros

• Activos Financieros

Un activo financiero (cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financiero-similares) es dado de baja cuando:

- a. Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado;
- b. La compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av. Luis Orrantia Cornejo y Víctor Hugo Sicouret

efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y

c. La compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

• Pasivos Financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

3.12 Provisiones

La empresa considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado en forma fiable

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

3.13 Beneficios a los empleados

Los planes de beneficios a empleados post empleo como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado, definidas por el perito actuario.

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av. Luis Orrantia Cornejo y Víctor Hugo Sicouret

Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el periodo en que ocurren.

Los costos de los servicios, costos financieros, ganancias y pérdidas actuariales del periodo son presentados en forma separada en su respectiva nota a los Estados Financieros adjunta y son registradas en el gasto del periodo en el cual se generan.

Los importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificado en la Superintendencia de Compañías.

Esta norma permite definir planes de aportaciones definidas y planes de beneficios definidos. Un plan de aportaciones definidas es un plan de pensiones bajo el cual la empresa paga aportaciones fijas a un fondo y no tiene ninguna obligación, ni legal ni implícita, de realizar aportaciones adicionales al fondo.

Los planes de beneficios definidos establecen el importe de la prestación que recibirá un empleado en el momento de su jubilación, normalmente en función de uno o más factores como la edad, años de servicios y remuneraciones.

El pasivo reconocido en el balance (Reserva Jubilación Patronal) respecto de los planes de beneficios definidos, se calcula anualmente por actuarios independientes de acuerdo con el método de la unidad de crédito proyectado.

3.14 Impuesto a las Ganancias e Impuestos diferidos

El gasto por Impuesto a la Renta del periodo comprende al impuesto a la Renta corriente y al impuesto diferido, la tasa del impuesto a la renta actualmente es del 22%.

El gasto por impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales tributarias vigentes para cada periodo contable

Los activos y pasivos por Impuesto Diferido, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio.

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av. Luis Orrantia Cornejo y Víctor Hugo Sicouret

La compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales impositivas o deducibles que existen entre la base tributaria de activos y pasivos y su base financiera.

El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuesto a las ganancias del ejercicio, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

En cada cierre contable, por el método del Pasivo basado en el Balance, se revisan los impuestos diferidos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

3.15 Participación a trabajadores

La empresa reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación a los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

3.16 Capital Social

El capital se registra al valor de las participaciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación nominal, se clasifican como parte del Patrimonio neto.

3.17 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar de bienes y servicios entregados a terceros en el curso ordinario de las actividades de la empresa.

Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a. La compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- b. La compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c. Sea probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y,

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av. Luis Orrantia Cornejo y Víctor Hugo Sicouret

d. El importe de los ingresos ordinarios y sus costos puedan medirse con fiabilidad.

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad.

3.18 Costo de venta

El costo de venta incluye todos aquellos rubros relacionados con la venta de los bienes y/o servicios entregados a terceros, netos de devoluciones efectuadas en cada periodo.

3.19 Reconocimiento de gastos de administración y ventas

Los gastos de administración y ventas son reconocidos por la compañía sobre la base del devengado, corresponden principalmente a las erogaciones relacionadas con: pago de servicios de terceros, depreciación de propiedades, planta y equipo y demás gastos asociados a la actividad administrativa y ventas de la Empresa.

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los costos y gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

3.20 Principio de Negocio en Marcha

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto, la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

3.21 Situación Fiscal

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av. Luis Orrantia Cornejo y Víctor Hugo Sicouret

3.22 Segmentos operacionales

Los segmentos operacionales están definidos por los componentes de una compañía sobre la cual la información de los Estados Financieros está disponible y es evaluada permanentemente por el órgano principal de administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño.

La compañía opera con un segmento único, puesto que existen ingresos por ventas de subproductos cuyos importes no son significativos y no amerita su revelación por separado.

3.23 Medio ambiente

La actividad de la compañía no se encuentra dentro de las que pudieran afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros no tiene comprometidos recursos ni se han efectuados pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

3.24 Estado de Flujo de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- **Actividades Operativas:** actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.
- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por estos; Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av. Luis Orrantia Cornejo y Víctor Hugo Sicouret

3.25 Cambios en políticas contables y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre, se reclasifico de la cuenta contable Propiedad Planta y Equipos, y se han reconocido como Propiedad de Inversión una parte de las Edificaciones.

4. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO

4.1 Factores de riesgo

La Gerencia es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgos más relevantes para la compañía, en base a una metodología de evaluación continua se administran una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación y variaciones de mercado.

4.1.1 Riesgos propios y específicos

a. Riesgos de pérdidas asociadas a la inversión de propiedades, planta y equipo

La compañía está expuesta a un riesgo normal, esto se debe a que tiene sus propiedades, planta y equipo asegurados contra todo tipo de siniestros, lo cual, atenúa y reduce posibles pérdidas importantes en el caso de existir algún tipo de siniestros tales como robo, incendio, lucro cesante, entre otros.

b. Riesgo de tipo de cambio

La compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a que tanto sus compras como sus ventas son en dólares de los Estados Unidos de América (moneda funcional).

4.1.2 Riesgo sistemático de mercado

a. Riesgo de interés

La compañía se ve expuesta a un riesgo normal, debido a que las operaciones financieras han sido realizadas a una tasa de interés variable, lo cual expone a la compañía de posibles pérdidas por variaciones en la tasa de interés, sin embargo, debe anotarse que las tasas de interés no han variado significativamente en el tiempo y al tener varios créditos no se evidencia posibles volatilidades de los costos financieras que causen pérdidas.

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av. Luis Orrantia Cornejo y Víctor Hugo Sicouret

b. Riesgo de inflación

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

4.2 Estimaciones y juicios o criterios críticos de la administración

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La empresa efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la administración se presentan a continuación:

a. Vidas útiles y de deterioro de activos

La administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, planta y equipo, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la empresa, considerando como base depreciable el valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimada.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto en la Sección 27 “Deterioro del valor de los activos”, la empresa evaluará al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

b. Otras estimaciones

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos materiales e intangibles.

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av. Luis Orrantia Cornejo y Víctor Hugo Sicouret

- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Valor actuarial de jubilación patronal e indemnizaciones por años de servicios de su personal.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

En el caso que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al período contable en el que se generen, y su registro contable se lo realizaría de forma prospectiva.

5. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Con posterioridad al 31 de diciembre y hasta la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av. Luis Orrantia Cornejo y Víctor Hugo Sicouret

6.- PRINCIPALES CUENTAS Y SALDOS DE LOS ESTADOS FINANCIERO

6.1 Efectivo y Equivalente a Efectivo.

	2017	2018
Caja	US\$ -	US\$ 239,63
Bancos Cuentas Corrientes	229.403,13	187.430,37
Totales	US\$ 229.403,13	US\$ 187.670,00

6.2 CUENTAS POR COBRAR. -

	2017	2018
Clientes	US\$ 39,321.01	US\$ 35,885.93
Provisión para Incobrables	1,645.97	1,645.97
Anticipos a Terceros	-	880.74
Totales	US\$ 37,675.04	US\$ 35,120.70

6.3 ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA. -

	2017	2018
Retención de Clientes	US\$ 3.676,81	US\$ 9.075,09
Credito Fiscal Acumulado	-	-
Impuesto Valor Agregado CR	2.398,34	-
Totales	US\$ 6.075,15	US\$ 9.075,09

6.4 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS

	2017	2018
Inmuebles	US\$ 227.112,00	US\$ 227.112,00
Vehiculos	43.394,50	43.394,50
Muebles y Enseres	6.013,39	7.271,44
Equipos Electronicos	1.744,98	1.744,98
Adecuaciones	-	-
Subtotal	US\$ 278.264,87	US\$ 279.522,92
Depreciacion Acumulada	106.232,26	112.260,16
Total	US\$ 172.032,61	US\$ 167.262,76

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av. Luis Orrantia Cornejo y Víctor Hugo Sicouret

6.5 OTROS ACTIVOS. -

	2017	2018
Propiedad de Inversion	US\$ 451,913.91	US\$ 451,913.91
Deudores Relacionadas		
Activo Impuestos Diferidos	5,688.33	7,080.24
Depositos en Garantia	1,000.00	-
Totales	US\$ 458,602.24	US\$ 458,994.15

6.6 DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR. -

	2017	2018
Obligaciones Accionistas	US\$ -	US\$ -
Varios Acreedores	6.082,73	5.273,83
	-	-
Totales	US\$ 6.082,73	US\$ 5.273,83

6.7 OBLIGACIONES LABORALES CORTO PLAZO

	2017	2018
Provision Beneficios Sociales	US\$ 2.156,89	US\$ 3.160,78
I E S S	552,25	739,56
	-	-
Totales	US\$ 2.709,14	US\$ 3.900,34

6.8 PARTICIPES SOBRE UTILIDADES

	2017	2018
Participación Trabajadores	US\$ 2.785,45	US\$ -
Impuesto sobre la Renta	2.415,79	1.917,86
	-	-
Totales	US\$ 5.201,24	US\$ 1.917,86

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av. Luis Orrantia Cornejo y Víctor Hugo Sicouret

6.9 OBLIGACIONES SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

	2017	2018
Impuesto Valor Agregado	US\$ 100,92	US\$ 1.065,05
Retención en la Fuente	76,26	177,42
IVA a Credito Por Pagar	-	-
Totales	US\$ 177,18	US\$ 1.242,47

6.10 OTROS PASIVOS

	2017	2018
Desahucio MRL	US\$ 2.352,00	US\$ 2.946,97
Depositos Garantias Clientes	5.942,86	13.164,29
	-	-
Totales	US\$ 8.294,86	US\$ 16.111,26

6.11 RESERVAS DE CAPITAL

	2017	2018
Reserva Lega;	US\$ 2.286,02	US\$ 2.419,70
Reserva de Capital	4.771,82	5.006,59
	-	-
Totales	US\$ 7.057,84	US\$ 7.426,29

6.11 RESULTADOS ACUMULADOS

	2017	2018
Resultados Acumulados NIFF	US\$ 7,918.69	US\$ 7,918.69
Perdidas Acumuladas	- 5,744.96	- 5,744.96
Utilidades Acumuladas	125,000.00	125,000.00
Totales	US\$ 127,173.73	US\$ 127,173.73

INMOBILIARIA RAFERMARTZ S.A.

RUC: 0992593350001

Av. Luis Orrantia Cornejo y Víctor Hugo Sicouret

6.12 INGRESOS ORDINARIOS

		2017		2018
Ventas del Periodo	US\$	74,760.53	US\$	93,295.89
Otros Ingresos		72,418.20		5.78
		-		-
Totales	US\$	147,178.73	US\$	93,301.67

6.13 EGRESOS (GASTOS) ORDINARIOS

		2017		2018
Compras de Inventarios	US\$	-	US\$	-
Gastos de Servicio		42.647,22		94.412,31
Gastos Administrativos		85.961,82		35.748,47
Totales	US\$	128.609,04	US\$	130.160,78



Raul Martinez Robalino
Gerente General



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