

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INMOBILIARIA INMOROMELIA LA ROMELIA CIA. LTDA. AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Establecimiento v últimas reformas importantes a su estatuto social.

INMOBILIARIA LA ROMELIA INMOROMELIA CIA. LTDA., se constituye el 12 de Octubre de 2011, cuyo objeto social es la actividad de Construcción, compraventa, administración, arrendamiento y permuta de bienes inmuebles con un capital social US \$ 400,00

1.2 Domicilio principal.

Parroquia Febres Cordero Calle Sedalana 2926 interseccion 34 av- 35ava Diagonal al Mini Market Ventanita.

RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

1.3 Cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 incluyen además los estados de Situación Financiera, Estado resultado integral, Estado de cambios en el patrimonio y de Estado de flujo de efectivo por el Método Directo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la última traducción vigente de las NIIF, emitida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

1.4 Moneda funcional v moneda de presentación.

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (Dólar de los Estados Unidos de Norte América). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

1.5 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Activos financieros

Préstamos y cuentas por cobrar:

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen:

(i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestran el efectivo disponible de la Compañía valores disponibles en Caja y en Bancos.

(ii) Deudores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la venta de inmuebles generados en el curso normal de los negocios.

(iii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por préstamos a compañías relacionadas, empleados, e instituciones de control.

Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

Reconocimiento inicial

La Compañía reconoce sus pasivos financieros en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando se convierta en parte obligada, según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Los pasivos financieros incluyen:

(T) Acreedores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes en el curso normal de sus operaciones. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 90 días y que se pueden extender hasta 120 días.

Medición posterior

Después del reconocimiento inicial a valor razonable, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

INMOBILIARIA LA ROMELIA INMOROMELIA CIA. LTDA., tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

1.8 Inventarios

INMOBILIARIA LA ROMELIA INMOROMELIA CIA. LTDA., registra inventarios como Construcciones en Curso, por su actividad.

1.9 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden:

a) Beneficios a corto plazo

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores y se presenta como parte del costo de ventas, los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaría de este beneficio.

b) Beneficios post-empleo

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios pos empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS1: El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12.15% como aporte patronal, valor que se calcula de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el periodo que se informa.
2. Planes de beneficios definidos ('jubilación patronal v desahucio-): el costo de tales beneficios definidos por la leyes laborales Ecuatorianas fueron determinados utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales efectuadas por peritos independientes, realizadas al final de cada periodo sobre el que se informa. Las ganancias o pérdidas actuariales, así como los costos por servicios pasados fueron reconocidas de manera inmediata. Las obligaciones por concepto de beneficios por retiro reconocidas en el estado de situación financiera representan el valor actual de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 7% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento, estos beneficios son ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales, así como por los costos de servicios pasados antes mencionados.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Empresa

Beneficios por terminación

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del período que se pagan.

1.10 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

a) **Activos por impuestos corrientes**

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente Impuesto a la Renta que le han sido efectuadas por los clientes a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta que ha erogado la compañía a favor del Estado hoy conocido como “Pago Mínimo de Impuesto a la Renta”.

1) **Anticipo mínimo del impuesto a la renta:**

A partir del 2010, los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0.4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0.2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) **Calculo del pasivo por impuesto corriente:**

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta

11 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

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

Los ingresos de la actividad son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad.
- b) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y

Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad

1.12 Costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

1.13 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 25% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

1.14 Reserva facultativa

De acuerdo con los estatutos de la Compañía, la Junta General de Socios podrá decidir la creación de reservas patrimoniales para los fines que creyere convenientes. La reserva facultativa está disponible para distribuirlos en calidad de dividendos.

1.15 Resultados acumulados

Los resultados acumulados al cierre del período que se informa incluyen:

a) Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Socios puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

b) Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 de conformidad con lo mencionado en la “NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez”.

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

c) Resultados acumulados: reserva de capital

De acuerdo a disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías el saldo acreedor de la cuenta patrimonial reserva de capital generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación a las NIIF deben ser transferidos a la cuenta patrimonial Resultados Acumulados, subcuenta denominada Reserva de capital.

El saldo de esta cuenta solo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía,

2. ADOPCION DE LAS NIIF POR PRIMERA VEZ

2.1 Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías:

2.2

La Superintendencia de Compañías del Ecuador estableció mediante Resolución No.06.Q.ICL.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las NIIF y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICL.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a preparar sus primeros estados financieros de acuerdo con NIIF al 31 de diciembre del 2012.

Mediante instructivo complementario No.SC.DS.G.09.006 emitido por la Superintendencia de Compañías el 23 de diciembre del 2009, se estableció que los estados financieros se prepararán y registrarán con sujeción a las NIIF, utilizando la última versión vigente traducida oficialmente al idioma castellano por el IASB

2.2 Proceso de adopción de las NIIF por primera vez

Los estados Financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 fueron preparados originalmente de conformidad con las NIIFS, ya que esta empresa empieza sus actividades el 12 de octubre del 2011.

3. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

a) Riesgo de crédito

Debido al giro del negocio, la Compañía presta sus servicios a clientes particulares y corporativos. La recaudación de los valores pendientes de cobro de clientes particulares se realiza principalmente mediante cheques o transferencias. En el caso de clientes corporativos, previo la concesión de créditos se realiza una calificación previa de los clientes y una evaluación constante de su situación financiera.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

A continuación un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo de la Compañía:

Al 31 de Diciembre del 2012

Caja Bancos 1143.80

DEUDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los deudores comerciales de la Compañía: Al 31 de Diciembre del 2012

Clientes 657769.50

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar de la Compañía:

Al 31 de Diciembre del 2012

50% anticipo impuesto a la renta 68.050.66

7. INVENTARIOS

INMOBILIARIA LA ROMELIA INMOROMELIA CIA. LTDA., mantiene saldos de inventarios por su actividad como Construcciones en Curso.

Al 31 de Diciembre del 2012

Inventario 479.307.09

8. ACTIVOS FIJOS

INMOBILIARIA LA ROMELIA INMOROMELIA CIA. LTDA., mantiene Activos Fijos en su Contabilidad.

Al 31 de Diciembre del 2012

Terrenos 524.283.61

Total Activos Fijos 1.007.943.75

9. ACREEDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los acreedores comerciales de la Compañía: Al 31 de Diciembre del 2013

Proveedores 94.178.24

10. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Situación fiscal

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2009 a 2012 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

a) Amortización de pérdidas tributarias

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

11. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía asciende a US\$ 1200.00 dólares al 31 de diciembre del 2012. El capital social de la compañía se encuentra dividido en 1200 participaciones ordinarias cuyo valor nominal es US\$ 1 cada una.

12. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

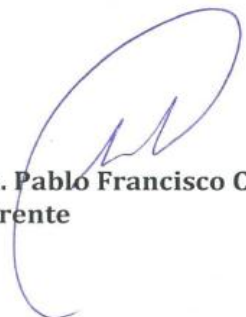
Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (06 de marzo del 2013) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

13. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

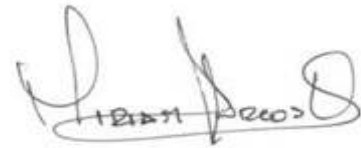
Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 15 de Marzo del 2013 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación.

definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía,

Los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Socios sin modificaciones.



Ab. Pablo Francisco Corral
Gerente



Ing. Miriam Arcos O.
Contador

Ing. Miriam Arcos O.
Contador

