

INMOBILIARIA ROGRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

1. Información General

Inmobiliaria Rogra S.A., es una sociedad Anónima, constituida en Octubre 16 de 1981, registrada con a la Resolución No. IG-CA-81-1195 en la Superintendencia de Compañías y con Folio No. 6595 en el Registro Mercantil el 21 de octubre de 1981.

Inició sus actividades con un capital social de US\$ 220.00, actividad que tiene por objeto el de administrar y arrendar bienes raíces, a fomentar el turismo a través de unas de las propiedades de la empresa que esta ubicada en Pallatanga, cantón perteneciente a la provincia del Chimborazo. Su capital social ha tenido varios aumentos, en la actualidad es de US\$ 15.000.00, pagado en su totalidad.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, es como sigue:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2012	4.2%
2011	5.4%
2010	3.3%

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

2.1. Bases de Presentación

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2012. Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con la *Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)* emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Las principales políticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Tal como lo requiere la Sección 35, estas políticas han sido definidas en función de las *NIIF para las PYMES* vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en los estados financieros.

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y han sido preparados a partir de los registros contable de acuerdo con *Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)* emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de forma que presentan razonablemente la situación financiera de Inmobiliaria Rogra S.A. al 31 de diciembre del 2012, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto terrenos, tal como se explica en las políticas contables abajo mencionadas.

INMOBILIARIA ROGRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.2. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos.

2.3. Activos y Pasivos Financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor histórico, excepto por aquellos activos o pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambio en resultado, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, y activos financieros disponibles para la venta. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía solamente mantuvo el Efectivo y equivalente de efectivo como activos financieros y otros pasivos financieros.

2.3.1. Préstamos y cuentas por cobrar

Representan cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios y dinero directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor de transacción, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Las cuentas por cobrar comercial se reconocen por el valor nominal de la factura, registrando el correspondiente deterioro en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente, que es el equivalente a su costo amortizado.

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.

2.3.2. Otros pasivos financieros

Representan préstamos bancarios y de compañías relacionadas, y cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, son medidas inicialmente al valor nominal neto de los costos de transacción. Posteriormente son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por interés reconocidos sobre una base de reconocimiento efectivo.

2.3.2.1. Préstamos

Se reconocen inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, los cuales fueron contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando las tasas de interés pactada.

INMOBILIARIA ROGRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Estos pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga derecho incondicional a diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.3.2.2. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero (Nota 10) para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Estos pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.3.3. Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. La Compañía constituye una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar todo los montos que se le adeudan

de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión.

2.3.4. Baja de activos y pasivos financieros

La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o se transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. La Compañía dará de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.4. Inventarios

Los inventarios están registrados al costo de producción o compra o a su valor neto realizable el que resulte menor. Están valuados con el método del costo promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos estimados de terminación y los gastos necesarios para la venta.

2.5. Propiedades y Equipos

2.5.1. Medición en el momento del reconocimiento

Los elementos de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

INMOBILIARIA ROGRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de los elementos de propiedades y equipos, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificable. Un activo calificable es aquel que requiere de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía no ha adquirido ni construido activos calificables, por lo que no han activado costos de financiación.

2.5.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Posteriormente del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos, están registrados al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, en caso de producirse.

Los costos de reemplazo de parte de un elemento de propiedades y equipos son reconocidos en el valor en libros separadamente del resto del activo que permita depreciarlo en el período que medie entre el actual y hasta el siguiente reemplazo, siempre que sea probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuro derivados del mismo y su costo pueda ser medido de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja de las cuentas correspondientes.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

2.5.3. Método de depreciación y vidas útiles

El costo de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, o de partes significativas identificables que posean vida útil diferenciadas, y la Administración estima que el valor de realización de sus activos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vida útil, valor residual y método de depreciación de los activos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan los principales elementos de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	<u>Años de vida útil estimada máxima</u>
Edificios	60
Instalaciones	40
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5
Activo biológico (Animales)	7
Activo biológico (Plantas)	60

Los terrenos se registran de forma independiente de los edificios o instalaciones que pueden estar asentadas sobre los mismos y se entiende que tiene una vida útil infinita y, por tanto, no son objeto de depreciación.

INMOBILIARIA ROGRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Los activos en proceso están registrados al costo de adquisición. La depreciación de estos activos comienza cuando están en condiciones de uso.

2.5.4. Retiro o venta de propiedades y equipos

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de un elemento de propiedades y equipos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

2.6. Activos Intangibles

Las licencias de programas de computación adquiridas de forma separada están registradas al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, en caso de producirse.

Los activos intangibles son de vida útil finita. La amortización de los activos intangibles se carga a los resultados sobre su vida útil estimada de 3 años utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. La Administración de la Compañía estima que el valor residual de los activos intangibles son igual a cero.

2.7. Deterioro del Valor de los Activos Tangibles e Intangibles

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y deben ser sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o cuando existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se deben considerar las pérdidas por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

2.8. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

INMOBILIARIA ROGRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.8.1. Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.8.2. Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables. Un activo por impuestos diferidos se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuesto o en la normativa tributaria, la restimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar los activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes, relacionada con la misma autoridad fiscal y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.8.3. Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.9. Beneficios a Empleados

2.9.1. Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio (no fondeados)

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y bonificación por desahucio es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada año.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambio en los supuestos actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del período en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en los resultados del período.

2.9.2. Participación de trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

INMOBILIARIA ROGRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.10. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se miden 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.

2.10.1. Venta de bienes

Los ingresos ordinarios provenientes de las ventas de bienes deben ser registrados cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; 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.

2.11. Costos y Gastos

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 período más cercano en el que se conocen.

2.12. Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en 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 o 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 las cuentas de resultados.

2.13. Normas Nuevas y Revisadas Emitidas pero aún no están en Vigencia

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no están en vigencia:

Norma o Interpretación	Título	Fecha de Vigencia
Enmienda a la NIIF 7	Revelaciones - transferencias de activos financieros	1 de julio del 2011
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero del 2013
NIIF 10	Estados financieros consolidados	1 de enero del 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	1 de enero del 2013
NIIF 12	Revelaciones de participaciones en otras entidades	1 de enero del 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	1 de enero del 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en Otro Resultado Integral	1 de julio del 2012
NIC 19 (revisada en 2011)	Beneficios a los empleados	1 de enero del 2013
NIC 27 (revisada en 2011)	Estados financieros separados	1 de enero del 2013
NIC 28 (revisada en 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero del 2013

INMOBILIARIA ROGRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

La Compañía ha decidido no aplicar anticipadamente estas Normas e Interpretaciones y estima que la adopción de las mismas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el período en que se apliquen por primera vez.

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

De acuerdo con la Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías del 20 de noviembre del 2008, la Compañía debe presentar sus estados financieros del período que se inicie a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Conforme a la aplicación de esta Resolución, la Compañía adoptó la presentación de sus estados financieros del año 2012 de acuerdo con las NIIF.

- Cambios en las políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros,
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral, y
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

La Compañía no ha adoptado ninguna exención en la fecha de transición a las NIIF en relación con las exenciones permitidas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

3.1. Conciliación entre NIIF y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados por la Compañía:

3.1.1 Conciliación del patrimonio al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011

Ref.	Período de Transición año 2011	
	1 de Enero	31 de Diciembre
	<i>(US Dólares)</i>	
Patrimonio de acuerdo a NEC	(31,098.43)	(1,456,395.77)
Ajustes por la conversión a NIIF:		
Pago de la diferencia del Capital Social (a)	-	(11,085.00)
Ajuste Alcance de depreciación de Propiedades y equipos (b)		2,748.48
Total ajustes		8,336.52
Patrimonio de acuerdo a NIIF	(31,098.43)	(1,464,732.29)

3.1.1 Conciliación del patrimonio al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 (continuación)

A continuación se explica en forma resumida los ajustes por la conversión a NIIF:

INMOBILIARIA ROGRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

I. Sin efectos en el patrimonio (reclasificaciones entre activos y/o pasivos)

La Administración de la Compañía efectuó las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

Partidas	Presentación bajo NEC	Presentación bajo NIIF
Impuesto por cobrar	Incluido en cuentas por cobrar	Separado en la cuenta activos por impuestos corrientes
Seguros	Incluido en gastos anticipados	Incluidos en la cuenta otros activos
Activos Biológicos	Incluidos en los Activos Propiedades y Equipos	Separados en los Activos Propiedades y Equipos
Impuesto por pagar e impuesto a la renta	Incluido en cuentas por pagar y gastos acumulados	Separado en la cuenta pasivos por impuestos corrientes
Intereses por pagar	Incluido en gastos acumulados	Incluido como parte de la cuenta vencimientos corrientes de las obligaciones
Participación trabajadores y beneficios sociales	Incluido en gastos acumulados	Incluido en la cuenta acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

ii. Con efecto en el patrimonio

a) Incremento de la obligación por beneficios definidos

Las provisiones para jubilación y desahucio estaban reconocidas en una porción del valor actual de la reserva matemática. Las NIIF requieren el reconocimiento de estas provisiones por el monto total del valor actual de la reserva matemática, determinado por un actuario independiente.

b) Reconocimiento de impuesto diferido

Las normas contables ecuatorianas establecen que el impuesto a la renta se registre en función de la base imponible determinada de acuerdo con las disposiciones tributarias y no requieren que los estados financieros incluyan el registro de un activo o pasivo por impuestos diferidos, sobre las diferencias temporarias entre la base fiscal de un activo o un pasivo y su valor contable. Las NIIF adicionalmente al registro del impuesto a la renta corriente requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del pasivo basado en el estado de situación financiera que está orientada al cálculo de las diferencias temporarias entre la base fiscal de un activo o un pasivo y su valor contable. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han originado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos por impuesto diferidos.

4. Estimaciones y Juicios Contables Críticos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las Pymes requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

INMOBILIARIA ROGRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsiguientes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

4.1. Vida Útil de Propiedades y Equipos

Como se describe en la Nota 2.5.3, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades y equipos al final de cada año.

4.2. Beneficios a Empleados

Están determinados de acuerdo con el Código de Trabajo y a las hipótesis utilizadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y bonificación por desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales realizados por un actuario independiente.

5. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011	1 de enero 2011
		(US Dólares)	
Efectivo y bancos	7.728,65	24.536,51	4.507,70

6. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011	1 de enero 2011
		(US Dólares)	
Activos Financieros Corriente:			
Documentos y cuentas por Cobrar:			
Clientes (comerciales)	2.352,00	-	-
Otros Documentos y cuentas por cobrar	81.845,05	-	-
Provisión para cuentas dudosas			
Subtotal	84.149,05	-	-
Activos Financieros No Corriente:			
Documentos y cuentas por Cobrar:	-	-	-
Provisión para cuentas dudosas			

INMOBILIARIA ROGRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por servicios de alquiler de oficinas y hospedajes en la hostería Millihuayco, estos servicios son al contado. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía no tiene cuentas por cobrar clientes vencidas más de 30 días.

7. Propiedades y Equipos

Las propiedades y equipos consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre		1 de enero
	2012	2011	2011
	<i>(US Dólares)</i>		
Clasificación:			
Terrenos	415.345,45	311.249,65	-
Edificaciones	1.006.517,80	599.421,86	70.491,56
Instalaciones	179.853,42	-	-
Muebles y enseres	32.165,10	35.035,60	-
Maquinarias y Equipo	66.511,59	48.210,00	-
Construcciones en proceso	223.133,95	519.651,98	-
Vehículos	99.750,72	61.776,79	-
Depreciación acumulada	(137.827,94)	(90.935,56)	(42.941,30)
TOTAL DE PROPIEDADES	1.885.450,09	1.484.410,32	27.550,26

8. Activos Biológicos

Los activos biológicos consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre		1 de enero
	2012	2011	2011
	<i>(US Dólares)</i>		
Clasificación:			
Animales vivos en crecimiento	17.418,02	22.163,39	-
Animales vivos en producción	25.000,00	37.836,61	-
Plantas en crecimiento	4.420,00	-	-
Plantas en producción	96.426,54	-	-
(-) Depreciación acumulada	(10.583,77)	(5.405,23)	-
TOTAL DE PROPIEDADES	132.680,79	54.594,77	-

En el periodo de transición se separó y se clasificó los activos biológicos, de las propiedades y equipos, que anteriormente estaban incluidos como parte de los Otros activos.

INMOBILIARIA ROGRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

9. Cuentas y Documentos por Pagar y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre 2012	2011	1 de enero 2011
	<i>(US Dólares)</i>		
Cuentas y Documentos por Pagar:			
Proveedores Relacionados y No Relacionados:			
Locales	3.218,00	-	-
Otras cuentas y documentos por pagar:			
Beneficios sociales	270,86	984,09	280,00
Participación de trabajadores	294,76	726,49	-
Otros	320,79	374,56	58,32
	16.878,50	2.334,50	338,32

Las cuentas por pagar a proveedores locales representan facturas por compras de suministros de limpieza y de oficina pagaderas con plazos de 30 días, y no devengan interés.

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011 fueron como sigue:

	Beneficios Sociales	Participación de Trabajadores	Total
	<i>(US Dólares)</i>		
Saldos al 1 de enero del 2011	280,00	-	280,00
Provisiones	1.717,23	726,49	2.443,72
Pagos	(1.013,14)	-	(1.013,14)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	984,09	726,49	1.710,58
Provisiones	2.995,94	294,76	2.503,89
Pagos	(3.709,17)	(726,49)	(3.648,85)
Saldos al 31 de diciembre del 2012	270,86	294,76	565,62

10. Préstamos

Al 31 de diciembre los préstamos consistían de lo siguiente:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
No garantizados - al costo amortizado:		
Accionistas	8.487,34	2.094,49
Garantizados - al costo amortizado:		
Préstamos bancarios	652.389,82	100.249,36
Clasificación:		
Corriente	12.389,82	249,36
No corriente	648.487,34	102.094,49
	660.877,16	102.343,85

INMOBILIARIA ROGRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Los vencimientos anuales de los préstamos con instituciones financieras no corrientes fueron como sigue:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Año 2012	12.389,82	249,36
2013	104.975,12	22.832,27
2014	100.299,84	23.676,48
2015	109.080,29	28.820,57
2016	104.930,40	24.670,68
2017	80.259,72	-
2018	80.259,72	-
2019	60.194,91	-
	<u>652.389,82</u>	<u>100.249,36</u>

Los préstamos bancarios están garantizados con bienes inmuebles terminados e inmuebles en proceso de construcción en la hacienda - hostería "Milliguayco",

11. Impuestos

11.1. Activos y Pasivos del Año Corriente

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre 2012	2011	1 de enero 2011
	<i>(US Dólares)</i>		
Activos por impuesto corriente:			
Crédito tributario a favor de la empresa (I.R.)	11.998,82	621,56	-
Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	9.328,88	4.998,12	-
	<u>21.327,70</u>	<u>5.619,68</u>	-
Pasivos por impuestos corrientes:			
Impuesto al valor agregado y Retenciones en la Fuente por pagar	-	-	-
Impuesto a la renta del ejercicio por pagar	384,18	-	-
	<u>6.556,21</u>	-	-

Los créditos tributarios de Impuesto a la Renta representan a los anticipos y retenciones en las fuentes del 2012, no compensado en su totalidad con los resultados del ejercicio económico del mismo año.

INMOBILIARIA ROGRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

11.2. Impuestos a la Renta Reconocido en los Resultados

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad (pérdida) según estados financieros, antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	1,965,09	4,843,29
Participación trabajadores	(294,76)	(726,49)
Utilidad (pérdida) según estados financieros, neta de participación de trabajadores	1,670,33	4,116,80
(+)Gastos no deducibles	-	-
(-)Amortización de pérdidas tributarias de años anteriores	-	-
Incrementos por trabajadores discapacitados	-	-
Utilidad (pérdida) gravable	1,670,33	4,116,80
Impuesto a la renta cargado a resultados	394,18	988,03

La provisión para el impuesto a la renta corriente para el ejercicio fiscal 2012, está constituida a la tasa del 23%.

De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años siguientes a partir de la fecha de presentación de la declaración y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarado en todo o en parte.

12. Instrumentos Financieros

12.1. Gestión de Riesgos Financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencias General y Financiera Administrativa, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

12.1.1. Riesgo en las Tasas de Interés

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

12.1.2. Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes con un adecuado historial de crédito, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

INMOBILIARIA ROGRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

12.1.3. Riesgo de Liquidez

Las Gerencias General y Financiera Administrativa son las que tienen la responsabilidad final por la gestión de liquidez, las mismas que han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

12.1.4. Riesgo de Capital

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

La estructura de capital de la Compañía consiste en la deuda neta de saldos de efectivo y bancos y patrimonio (capital social, reservas y utilidades retenidas).

La Compañía no está sujeta a ningún requerimiento de capital expuesto externamente.

La Gerencia de Administración y Finanzas revisa la estructura de capital sobre una base semestral. Como parte de la revisión, la Gerencia considera el costo del capital y los riesgos asociados. El producto del endeudamiento es por deudas con sus accionistas y compañías relacionadas.

13. Patrimonio

13.1. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2012, el capital social consiste de 375.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$0.04, pagadas en su totalidad, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

13.2. Reserva Legal y Facultativa

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

14. Ingresos

Los ingresos por actividades ordinarias fueron como sigue:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos provenientes de la ventas de bienes	37.957,11	46.853,21
Ingresos provenientes de la prestación de servicios	107.174,81	66.079,75
	<u>145.131,92</u>	<u>112.932,96</u>

INMOBILIARIA ROGRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

15. Costos y Gastos por su Naturaleza

Los costos y gastos reportados en los estados de resultados fueron como sigue:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Gastos de ventas	69.197,66	78.251,56
Gastos de administración	52.017,75	28.902,11
Gastos de financieros	22.246,18	936,00
	<u>143.461,59</u>	<u>108.089,67</u>

Un detalle de los gastos de ventas y administración por su naturaleza fueron como sigue:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Mantenimiento y Reparaciones	10.273,66	21.296,44
Publicidad y Propaganda	1.425,36	-
Combustibles	3.895,52	3.572,29
Suministros y Materiales	3.754,57	10.284,90
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	52.070,92	50.651,01
Servicios básicos	2.584,56	3.331,52
Comisiones	2.920,14	1.310,43
Otros	23.779,10	6.270,99
	<u>100.703,83</u>	<u>96.717,58</u>

El detalle de gastos por beneficio a los empleados fueron como sigue:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos y salarios	14.723,16	7.753,76
Participación a trabajadores	294,76	726,49
Beneficios sociales	2.995,94	1.717,23
Aportes al IESS	2.497,72	965,10
	<u>20.511,58</u>	<u>11.162,58</u>

16. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (Abril 12 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requiera revelación.

17. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido emitidos el 18 de Abril del 2013 con la autorización de la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

INMOBILIARIA ROGRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre del 2012

	31 de Diciembre	2011	1 de Enero
	2012	2011	2011
	<i>(US Dólares)</i>		
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo <i>(Nota 5)</i>	7.728,65	24.536,51	4.507,70
Cuentas y documentos por cobrar y Otras			
Cuentas y documentos por cobrar <i>(Nota 6)</i>	84.197,05	-	-
Activos por impuestos corrientes <i>(Nota 10)</i>	21.327,70	5.619,68	-
Total activos corrientes	113.253,40	30.156,19	4.507,70
Activos no corrientes:			
Propiedades y equipos, neto <i>(Nota 7)</i>	1.885.450,09	1.484.410,32	27.550,26
Activos Biológicos, neto <i>(Nota 8)</i>	132.680,79	54.594,77	-
Total activos no corrientes	2.018.130,88	1.539.005,09	27.550,26
Total activos	2,131,384.28	1,569.161,28	32.057,96

INMOBILIARIA ROGRA S.A..

Notas a los Estados Financieros

	31 de Diciembre 2012	2011	1 de Enero 2011
	<i>(US Dólares)</i>		
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar <i>(Nota 9)</i>	4.104,50	2.085,14	338,32
Obligaciones con instituciones financieras <i>(Nota 10)</i>	12.389,82	249,36	-
Pasivos por impuestos corrientes <i>(Nota 11)</i>	384,18	-	-
Total pasivos corrientes	16.878,50	2.334,50	338,32
Pasivos no corrientes:			
Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas y documentos por pagar. <i>(Nota 10)</i>	8.487,34	2.094,49	5.727,77
Obligaciones con instituciones financieras <i>(Nota 10)</i>	640.000,00	100.000,00	-
Total pasivos no corrientes	648.487,34	102.094,49	5.727,77
Total pasivos	665.365,84	104.428,99	6.066,09
Patrimonio <i>(Nota 14):</i>			
Capital emitido <i>(Nota 13)</i>	15.000,00	15.000,00	15.000,00
(-) Capital no pagado	-	-	(11.085,00)
Aporta a futura capitalización	235.000,00	-	-
Reserva legal	414,33	101,45	101,45
Reserva Capital	1.215.219,31	1.450.219,31	22.944,17
Resultados acumulado	(901,35)	(968,75)	1.584,53
Resultado del Ejercicio fiscal	1.286,5	380,28	(2.553,28)
Total patrimonio	1.466.018,44	1.464.732,29	25.991,87
Total pasivos y patrimonio	2.131.384,28	1.569.161,28	32.057,96

Catalina Alarcón

Catalina Alarcón Núñez
Gerente

Ver notas adjuntas.

Soraya Baidal Solís

Soraya Baidal Solís
Contador

INMOBILIARIA ROGRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Estado de Resultado Integral

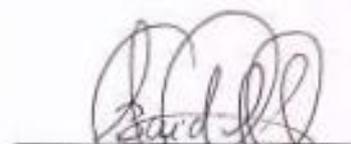
Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos ordinarios <i>(Notas 14)</i>	145.131,92	112.932,96
Gastos de ventas <i>(Notas 15)</i>	(69.197,66)	(81.000,04)
Gastos de administración <i>(Notas 15)</i>	(51.722,99)	(28.902,11)
Costos financieros <i>(Notas 15)</i>	(22.246,18)	(936,00)
	143.166,83	110.838,15
Utilidad antes de impuesto a la renta	1.965,09	2.094,81
Participación trabajadores	294,76	726,50
Gastos por impuesto a la renta <i>(Nota 11.2)</i>	(384,18)	(988,03)
Utilidad neta del año	1.286,15	380,28



Catalina Alarcón N.
Gerente

Ver notas adjuntas.


Soraya Baidal Solís
Contador

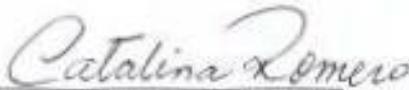
INMOBILIARIA ROGRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

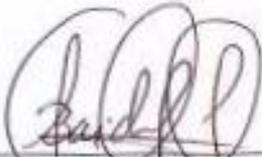
Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

	Capital	Aporte para futura capitalización	Reserva	Resultados	
	Emitido		Legal	Acumulado	Total
Saldos al 1 de enero del 2010	3,915,000		101,45	21,975,42	25,991,87
Utilidad neta del año	-		-	3,128,76	3,128,76
Ajustes o transacciones del año	11,085,00		-	1,424,526,66	1,435,611,66
Saldos al 31 de diciembre del 2011	15,000,00		101,45	1,449,630,84	1,464,732,29
Utilidad neta del año	-		-	1,286,15	1,286,15
Ajustes o transacciones del año	-	235,000,00	312,88	(235,312,88)	-
Saldos al 31 de diciembre del 2012	15,000,00	235,000,00	414,33	1,215,604,07	1,466,018,40


Catalina Alarcón N.
Gerente

Ver notas adjuntas.


Soaya Buitrago Solís
Contador

INMOBILIARIA ROGRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Estado de Flujos de Efectivo

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:		
Recibido de clientes	145.131,92	112.932,96
Pagado a proveedores y a empleados	(143.420,56)	(66.580,42)
Efectivo generado (usado) por las operaciones	1.711,36	46.532,54
Intereses pagados	(22.246,18)	(936,00)
Impuesto a la renta pagado	(384,18)	(988,04)
Flujo neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación	(20.919,00)	44.428,50
Flujos de efectivo usado en actividades de inversión:		
Compras de propiedades, planta y equipos	(531.196,71)	(137.579,18)
Compras de activos intangibles		
Flujo de efectivo usado en actividades de inversión	(531.196,71)	(137.579,18)
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiación:		
Pago de préstamos a largo plazo	536.967,74	113.179,49
Pago por la emisión de obligaciones	(1.659,89)	
Flujo neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiación	535.307,85	113.179,49
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(16.807,86)	20.028,81
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	24.536,51	4.507,70
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año <i>(Nota 5)</i>	7.728,65	24.536,51

INMOBILIARIA ROGRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Estado de Flujos de Efectivo (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:		
Utilidad neta	1.965,09	2.094,81
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	52.070,92	53.399,49
Provisiones para beneficios definidos	-	-
Gasto por impuesto a la renta diferido	(384,18)	(988,04)
Gastos por participación trabajadores	(294,76)	(726,49)
Otros Ajustes por partidas distintas al efectivo		
Cambios en el capital de trabajo:		
(Aumento) en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(99.905,07)	(5.619,68)
(Aumento) disminución en inventarios		
(Aumento) en otros activos		
Aumento (disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	14.544,00	(3.731,59)
(Disminución) en impuestos corriente		
(Aumento) disminución en otros pasivos	11.085,00	
Flujo neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación	(20.919,00)	44.428,50



Catalina Alarcón N.
Gerente

Ver notas adjuntas.



Soraya Baidal Solís.
Contador