



Calle Alejandro Andrade Coello,  
Cda. Unión y Progreso Mz. B V. 3  
Teléfonos: 5127552  
E-mail: [info@tfl-ec.com](mailto:info@tfl-ec.com)  
[aagurto@tfl-ec.com](mailto:aagurto@tfl-ec.com)  
Guayaquil - Ecuador

# INMOBILIARIA ROALVA S. A.



Calle Alejandro Andrade Coello,  
Cdia. Unión y Progreso Mz. B V. 3  
Teléfonos: 5127552  
E-mail: [info@tfl-ec.com](mailto:info@tfl-ec.com)  
[aagurto@tfl-ec.com](mailto:aagurto@tfl-ec.com)  
Guayaquil - Ecuador

## INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio neto

Estados de flujos de efectivo

Políticas contables y notas a los estados financieros

### Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera



Calle Alejandro Andrade Coello,  
Cda. Unión y Progreso Mz. B V. 3  
Teléfonos: 5127552  
E-mail: [info@tfl-ec.com](mailto:info@tfl-ec.com)  
[aagurto@tfl-ec.com](mailto:aagurto@tfl-ec.com)  
Guayaquil - Ecuador

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA ROALVA S. A.**

### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA ROALVA S.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

2. La Administración de INMOBILIARIA ROALVA S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del Auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de si los estados financieros están libres de incorrección material.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.



Calle Alejandro Andrade Coello,  
Cdla. Unión y Progreso Mz. B V. 3  
Teléfonos: 5127552  
E-mail: [info@tfl-ec.com](mailto:info@tfl-ec.com)  
[aagurto@tfl-ec.com](mailto:aagurto@tfl-ec.com)  
Guayaquil - Ecuador

### Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA ROALVA S.A. al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, se emite por separado.

Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.  
No. de Registro Superintendencia de  
Compañías: SC-RNAE-2-796

C.P.A. Ángel Agurto Vásquez  
Socio  
Registro No. 10.053

Guayaquil, 14 de septiembre del 2015

# INMOBILIARIA ROALVA S. A.

## Estados de Situación Financiera

Expresados en dólares

Diciembre 31,	Notas	2014	2013
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		110,795	90,251
Cientes y otras cuentas por cobrar	4	14,384	8,779
Activos por impuestos corrientes	8	576	576
<b>Total activos corrientes</b>		<b>125,755</b>	<b>99,606</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades de inversión	5	359,616	351,846
Otros activos financieros	6	651,830	1,112,174
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>1,011,446</b>	<b>1,464,020</b>
<b>Total de activos</b>		<b>1,137,201</b>	<b>1,563,626</b>
<b>Pasivos y patrimonio neto</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Proveedores y otras cuentas por pagar	7	39,258	131,715
Pasivos por impuestos corrientes	8	-	221
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>39,258</b>	<b>131,936</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Proveedores y otras cuentas por pagar	7	47,079	244,369
<b>Total de pasivos</b>		<b>86,337</b>	<b>376,305</b>
<b>Patrimonio neto:</b>			
Capital social	9.1	280,000	280,000
Aporte para aumento de capital	9.1	10,174	10,174
Reserva legal	9.2	11,197	9,132
Reserva facultativa	9.2	271,221	252,641
Resultados acumulados	9.3	478,272	635,374
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>1,050,864</b>	<b>1,187,321</b>
<b>Total pasivos y patrimonio neto</b>		<b>1,137,201</b>	<b>1,563,626</b>

Rosa Amelia Alvarado  
Gerente

Econ. María Inés  
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y  
Notas a los estados financieros

# INMOBILIARIA ROALVA S. A.

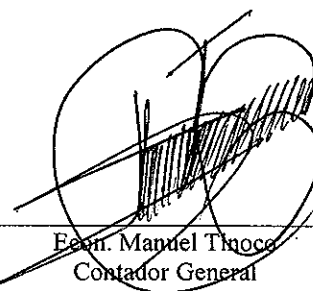
## Estados de Resultados Integrales

Expresados en dólares

Años terminados en Diciembre 31,	Notas	2014	2013
Ingresos por actividades ordinarias		7,200	12,600
Ingresos por inversión, dividendos	11	74,215	56,487
		<b>81,415</b>	<b>69,087</b>
Otras ganancias y pérdidas	10	(181,825)	-
Gastos de administración y financieros:		-	-
Costos financieros		(14,449)	(16,472)
Impuestos y contribuciones		(6,127)	(10,340)
Mantenimiento de propiedades de inversión		(3,779)	(7,721)
Intereses y multas por mora		(620)	(2,053)
Honorarios profesionales		(1,700)	(1,500)
Otros		(695)	(1,211)
		<b>(209,195)</b>	<b>(39,297)</b>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta		<b>(127,780)</b>	<b>29,790</b>
Impuesto a la renta corriente	8	(8,677)	(9,145)
Utilidad (pérdida) del año y resultado integral total		<b>(136,457)</b>	<b>20,645</b>



Rosa Amelia Alvarado  
Gerente



Elen. Manuel Tinoco  
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y  
Notas a los estados financieros

# INMOBILIARIA ROALVA S. A.

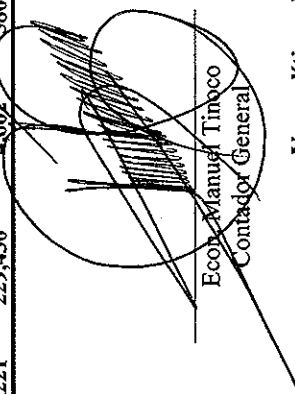
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Expresados en dólares

	Resultados Acumulados						
	Aportes para Aumento de Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Revaluación de Activos	Superávit por Revaluación de Capital	Adopción por Reserva de Primera Vez de las NIIF	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2012	280,000	10,174	4,611	211,970	229,430	4,662	45,192
Apropiación	-	-	4,521	40,671	-	-	(45,192)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	20,645
Saldos al 31 de diciembre del 2013	280,000	10,174	9,132	252,641	229,430	4,662	20,645
Apropiación	-	-	2,065	18,580	-	-	(20,645)
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	(136,457)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	280,000	10,174	11,197	271,221	229,430	4,662	(136,457)
						380,637	1,050,864



Rosa Amelia Alvarado  
Gerente



Ecol Manuel Tinoco  
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y  
Notas a los estados financieros

# INMOBILIARIA ROALVA S. A.

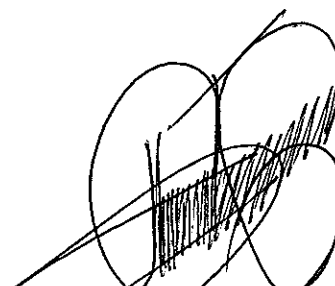
## Estados de Flujos de Efectivo

Expresados en dólares

Años terminado en Diciembre 31,	2014	2013
<b>Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:</b>		
Recibido de clientes	7,200	12,600
Pagado a proveedores y relacionadas	(58,123)	(195,034)
Efectivo usado por las operaciones	(50,923)	(182,434)
Dividendos ganados	74,215	56,487
Impuesto a la renta pagado	(8,677)	(9,145)
Otros ingresos	5,929	-
<b>Flujo de efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de operación</b>	<b>20,544</b>	<b>(135,092)</b>
<b>Incremento (disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>20,544</b>	<b>(135,092)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año</b>	<b>90,251</b>	<b>225,343</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>110,795</b>	<b>90,251</b>



Rosa Amelia Alvarado  
Gerente



Econ. Manuel Tinoco  
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y  
Notas a los estados financieros



# INMOBILIARIA ROALVA S. A.

## Políticas Contables Significativas

### 1. OPERACIONES

La actividad principal de la Compañía es la administración y arriendo de inmuebles, así como actuar como inversionista en sociedades cuya actividad social sea la explotación de medios de comunicación social. La Compañía es una sociedad anónima constituida el 30 de diciembre de 1981 en Ecuador, regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 50 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil con el número 3496 el 17 de mayo de 1982, anotada en el Repertorio número 9298.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía no mantiene empleados para desarrollar su actividad.

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>
2014	3.67%
2013	2.70%
2012	4.20%

### 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

Las principales políticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación, estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en los estados financieros:

#### 2.1. Bases de preparación

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 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) sobre la base del costo histórico, excepto las propiedades de inversión, tal como se explica en las políticas contables abajo mencionadas. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos.

#### 2.2. Cambios en políticas contables y desgloses.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones, han sido o no adoptadas en estos estados financieros:

**INMOBILIARIA ROALVA S. A.**  
**Políticas Contables Significativas**

- a. Los siguientes son pronunciamientos contables vigentes a partir del año 2015:

Enmiendas/Normas/Iniciativas	Aplicación obligatoria a partir de
NIC 1 “Presentación de estados financieros” (Emitida en Diciembre de 2014)	01-Ene-2016
NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 41 “Agricultura” (Emitida en junio de 2014)	01-Ene-2016
NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles” (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2016
NIC 27 “Estados financieros separados” (Emitida en agosto de 2014)	01-Ene-2016
NIIF 9 – “Instrumentos financieros”	
• Emitida en julio de 2014	01-Ene-2018
• Emitida en noviembre de 2013	Sin determinar
NIIF 10 – “Estados financieros consolidados” y NIC 28 – “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” (Emitida en septiembre de 2014)	01-Ene-2016
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos (Emitida en mayo de 2014)”	01-Ene-2016
NIIF 14 - “Cuentas regulatorias diferidas” (Emitida en enero de 2014)	01-Ene-2016
NIIF 15 – “Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes” (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2017

La Administración de la Compañía está evaluando la aplicación e impacto de los citados cambios (en ciertos casos no son aplicables), pero estima que la adopción de las Normas antes descritas y que se pueden aplicar a la Compañía, no tendrán impacto significativo en sus estados financieros de período posteriores.

**INMOBILIARIA ROALVA S. A.**  
**Políticas Contables Significativas**

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 5 – “Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas”	01-Ene-2016
NIIF 7 - “Instrumentos Financieros: Información a	01-Ene-2016
NIC 19 – “Beneficios a los Empleados”	01-Ene-2016
NIC 34 – “Información Financiera Intermedia”	01-Ene-2016

b. Las siguientes Normas, Enmiendas e Interpretaciones vigentes a partir del año 2014:

Enmiendas a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIC 32 – “Instrumentos Financieros: Presentación” (Emitida en diciembre de 2011)	01-Ene-2014
NIC 27 – “Estados Financieros Separados” y NIIF 10 - “Estados Financieros Consolidados” y NIIF 12 – “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” (Emitidas en octubre de 2012)	01-Ene-2014
NIC 36 – “Deterioro del valor de los Activos” (Emitida en mayo de 2013)	01-Ene-2014
NIC 39 – “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición” (Emitida en junio de 2013)	01-Ene-2014
NIC 19.-. “Beneficios a los empleados” (Emitida en noviembre de 2013)	01-Jul-2014

**INMOBILIARIA ROALVA S. A.**  
**Políticas Contables Significativas**

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2010-2012), emitidas en diciembre de 2013	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 2 – “Pagos basados en acciones”	01-Jul-2014
NIIF 3 – “Combinaciones de negocios”	01-Jul-2014
NIIF 8 – “Segmentos de operación”	01-Jul-2014
NIIF 13 – “Medición del valor razonable”	01-Jul-2014
NIC 16 – “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 – “Activos intangibles”	01-Jul-2014
NIC 24 - Información a revelar sobre partes relacionadas	01-Jul-2014
Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
CINIIF 21 – “Gravámenes” (Emitida en mayo de 2013)	01-Ene-2014

La Administración de la Compañía considera que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas las cuales no todas son aplicables a la Compañía, y las que si aplicare, estas no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2014 por ser el período de su primera aplicación.

### **2.3. Efectivo y equivalente de efectivo**

Bancos incluye aquellos activos financieros líquidos, en depósitos a la vista en bancos.

### **2.4. 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 y contratar o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, 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.

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

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 2014 y 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. De igual manera, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de otros pasivos financieros, cuyas características se describen abajo:

#### **2.4.1. Préstamos y cuentas por cobrar**

Representan 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 razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

#### **2.4.2. Activos financieros disponibles para la venta**

Representan inversiones en acciones. Son activos no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de otras categorías.

Estos activos se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción. Posteriormente se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas de los cambios en el valor razonable son reconocidos en otro resultado integral y acumulado en la reserva de revaluación de inversiones. Al momento de disponer del activo, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones es reclasificada a resultados del período.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Administración de la Compañía no ha actualizado el valor razonable de estas inversiones, por considerar que su efecto no es significativo tomando en cuenta los estados financieros en su conjunto.

#### **2.4.3. Otros pasivos financieros**

Representan 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.

#### **2.4.4. 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 todos 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. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía no ha requerido constituir provisión por deterioro de sus cuentas por cobrar.

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

#### **2.4.5. Baja de activos y pasivos financieros**

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

### **2.5. Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar 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 imponderables 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.

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.

### **2.6. Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalía o ambas, y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

**2.7. 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.

**2.6.1. Servicio de arrendamiento de bienes inmuebles**

Los ingresos ordinarios provenientes de servicios de arrendamiento de bienes inmuebles son reconocidos de forma mensual una vez vencido el mes del servicio otorgado.

**2.8. 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.

**2.9. 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.

**3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES Y CRITICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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.

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 subsecuentes.

---

## INMOBILIARIA ROALVA S. A.

### Notas a los Estados Financieros

#### 4. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

Al 31 de diciembre las cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	2014	2013
Cientes y otras cuentas por cobrar:		
Accionista (Nota 11)	14,384	8,779

#### 5. PROPIEDADES DE INVERSION

Los movimientos de propiedades de inversión por los años terminados el 31 de noviembre del 2014 y 2013 fueron como sigue:

	2014	2013
Saldo al principio del año	351,846	351,846
Inmueble recibido en liquidación de haberes de compañía relacionada	7,770	-
Saldo al final del año	359,616	351,846

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las propiedades de inversión representan un inmueble ubicado en la ciudad de Guayaquil, en la dirección Barrio Centenario, Argüelles 309; un Departamento en el Cantón Salinas, Provincia de Santa Elena, Edificio el Doral; un Departamento en Guayaquil, en el Edificio San Sebastián y un consultorio en el Policlínico Costales, en la ciudad de Guayaquil. El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía es de US\$351,846, los cuales están dados por el valor comercial municipal obtenido mediante el pago de los impuestos prediales.

Además en el 2014, la Compañía recibió como parte del reparto de haberes sobre las acciones mantenidas en un compañía relacionada liquidada, el valor proporcional del 2% de un inmueble ubicado en el cantón Guayaquil, en la dirección Aguirre 726 entre las calles Boyacá y García Avilés, cuyo inmueble forma parte de una sociedad de hecho, denominada "Inmueble Calle Aguirre" (Ver Nota 11). El valor razonable proporcional a su participación en las propiedades de inversión de la Compañía es de US\$11,300, el cual se obtuvo a través de un avalúo realizado el 21 de julio del 2014 por un perito independiente, quien cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en la ubicación referida.

El avalúo del perito indica que los métodos de valoración fueron utilizados en base a la ubicación, característica física y precio referenciales de comercialización para activos de similares características.

Ninguna de las propiedades de inversión de la Compañía se mantiene en garantía.



**INMOBILIARIA ROALVA S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre los otros activos financieros consistían de lo siguiente:

	<b>% participación</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Activos financieros medidos al valor razonable con cambio en otro resultado integral:			
Acciones:			
Corporación Ecuatoriana de Televisión S. A.	5.54%	344,530	834,290
Editores Nacionales S. A.	9.20%	307,300	277,500
Inversiones Nacionales C.A. En Liquidación	2.00%	-	384
<b>Total otros activos financieros</b>		<b>651,830</b>	<b>1,112,174</b>
Clasificación:			
Corriente		-	-
No corriente		<b>651,830</b>	<b>1,112,174</b>

Las acciones en Corporación Ecuatoriana de Televisión S. A. están registradas al costo, debido a que la Compañía no participa significativamente en la dirección y control de la misma, entidad no cotizada, domiciliada en Ecuador.

**7. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Proveedores y otras cuentas por pagar:		
Compañías Relacionadas ( <i>Nota 11</i> )	83,755	374,881
Otras	2,582	1,203
<b>Total proveedores y otras cuentas por pagar</b>	<b>86,337</b>	<b>376,084</b>
Clasificación:		
Corriente	39,258	131,715
No corriente	47,079	244,369
	<b>86,337</b>	<b>376,084</b>

Las cuentas por pagar compañías relacionadas, representan principalmente deudas contraídas por la compra de acciones de Corporación Ecuatoriana de Televisión S. A, realizadas en diciembre del 2008, con plazo de 10 años.

**INMOBILIARIA ROALVA S. A.****Notas a los Estados Financieros****8. IMPUESTOS****8.1. Activos y pasivos corrientes**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Activo por impuestos corrientes:</b>		
Retenciones en la fuente del año corriente	576	576
<b>Pasivos por impuestos corrientes:</b>		
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	-	219
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	-	2
<b>Total pasivos por impuestos corrientes</b>	<b>-</b>	<b>221</b>

Los movimientos de la cuenta "Impuesto a la renta por pagar" por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 fueron como sigue:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Saldo al principio del año</b>	<b>-</b>	<b>473</b>
Provisión con cargo a resultados	8,677	9,145
Anticipos de impuesto a la renta	(8,101)	(8,569)
Retenciones en la fuente	(576)	(576)
Otros	-	(473)
<b>Saldo al final del año</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**8.2. Impuesto a la renta reconocido en los resultados**

Una reconciliación entre la utilidad según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, fue como sigue:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	(127,781)	29,790
Dividendos exentos, neto	(61,938)	(24,357)
Gastos no deducibles	263,097	20,443
Otras rentas exentas	(62,868)	-
<b>Utilidad gravable</b>	<b>10,510</b>	<b>25,876</b>
<b>Impuesto a la renta causado</b>	<b>2,312</b>	<b>5,693</b>
<b>Anticipo calculado</b>	<b>8,677</b>	<b>9,145</b>
<b>Impuesto a la renta reconocido en los resultados</b>	<b>8,677</b>	<b>9,145</b>

# INMOBILIARIA ROALVA S. A.

## Notas a los Estados Financieros

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22%.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles, de acuerdo a las cifras reportadas el año anterior. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo calculado, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución.

A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o jurisdicciones de menor imposición, están sujetos a la retención en la fuente del impuesto a la renta.

Las declaraciones de impuestos a la renta son susceptibles de revisión por los años 2011 al 2014.

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.

## 9. PATRIMONIO

### 9.1. Capital social

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital social consiste de 280.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1 cada una, totalmente suscritas y pagadas, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital suscrito y pagado consistía de los siguientes accionistas:

Nombre	Nacionalidad	2014	%	2013	%
Rosa Amelia Alvarado Roca	Ecuatoriana	279,998	99.99	279,998	99.99
Francisco Eduardo Alvarado González	Ecuatoriana	2	0.01	2	0.01
		<u>280,000</u>	<u>100.00</u>	<u>280,000</u>	<u>100.00</u>

### 9.2. Reservas 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.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

# INMOBILIARIA ROALVA S. A.

## Notas a los Estados Financieros

### 9.3. Resultados acumulados

**Superávit por revaluación de activo (PCGA anteriores)** – Proveniente de la revaluación de los edificios.

El saldo acreedor de esta cuenta puede ser capitalizado en la parte que exceda a las pérdidas acumuladas; absorber pérdidas; o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

**Reserva de capital (PCGA anteriores)** – Proviene del resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares de Estados Unidos de Norteamérica realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000.

El saldo acreedor de esta cuenta puede ser capitalizado en la parte que exceda a las pérdidas acumuladas; absorber pérdidas; o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** – Proviene de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF.

El saldo acreedor de esta cuenta puede ser capitalizado en la parte que exceda a las pérdidas acumuladas; absorber pérdidas; o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

### 10. OTRAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS

Al 31 de diciembre otras ganancias y pérdidas consistían de lo siguiente:

	2014	2013
Pérdida en venta de otros activos financieros – acciones	(244,693)	
Ganancia sobre liquidación de Compañía que se poseía acciones	52,715	-
Ganancia en el valor razonable de propiedades de inversión	10,153	-
<b>Total de otras ganancias y pérdidas</b>	<b>(181,825)</b>	<b>-</b>

### 11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

#### 11.1. Transacciones comerciales

Durante el año, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas y accionistas:

	2014	2013
Corporación Ecuatoriana de Televisión S. A.:		
• Dividendos recibidos	67,050	56,487
Inversiones Nacionales S.A. En Liquidación		
• Dividendos recibidos	7,165	-

## INMOBILIARIA ROALVA S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del año sobre el que se informa:

	2014	2013
Cuentas por cobrar accionista:		
Rosa Amelia Alvarado Roca	14,384	8,779
Cuentas por pagar compañías relacionadas:		
Editores Nacionales S. A	73,436	350,801
Medired S.A.	10,319	-
Inversiones Nacionales C.A. En Liquidación	-	24,080
	83,755	374,881

Las transacciones se efectuaron en términos y condiciones definidos entre las partes.

El 5 de marzo del 2015, mediante escritura pública, la Compañía y otras compañías y partes relacionadas, constituyeron la sociedad de hecho denominada "Inmueble calle Aguirre", con el objeto social de dedicarse a la administración, mantenimiento y arrendamiento del bien inmueble, ubicado en calle Aguirre 726 entre las calles Boyacá y García Avilés, adquirido por la liquidación de la compañía Inversiones Nacionales C.A. "En Liquidación", la Compañía es propietaria de una cuota del bien inmueble equivalente al 2%, el plazo de duración es de 30 años.

#### 12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (14 de septiembre del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación

#### 13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido emitidos el 14 de septiembre del 2015 con la autorización de la Presidencia de la Compañía y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Presidencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.