

INMOBILIARIA RAPALLO S.A.
RUC. 0990777411001 - EXP.SCVS. 42760

**ESTADOS FINANCIEROS BÁSICOS Y NOTAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO**

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresados en Dólares Estadounidenses)

CONTENIDO

- a. Estado de Situación Financiera
- b. Estado de Resultado Integral
- c. Estado de Cambios en el Patrimonio
- d. Estado de Flujos de Efectivo – Método Directo
- e. Notas

US\$ – dólar estadounidense

**REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**

NÚMERO RUC: 0990777411001

RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

Contenido

Informe 2019 Página

Estados financieros

Estado de situación financiera	03
Estado de resultado integral	04
Estado de flujos de efectivo – método directo	05
Estado de cambios en el patrimonio	06

Resumen de Políticas Contable y Notas a los Estados Financieros

1 Información general de la empresa	07 - 21
☒ Bases de preparación de los estados financieros	
☐ Políticas Contables	
☐ Notas a los Estados Financieros	

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NÚMERO RUC: 090377411001

RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA RAPALLO S.A

INMOBILIARIO RAPALLO S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre de 2019

(Expresado en dólares de EUA)

	Nota	2019	2018
Activo			
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	A	\$ 488,95	\$ 734,54
Clientes	B	-	13.697,59
Crédito Tributario I.R. años anteriores	B	4.468,58	2.781,75
Crédito Tributario IVA	B	494,33	-
Total Activos Corrientes		\$ 5.451,66	\$ 17.213,88
Activos No Corriente			
Inversión Inmobiliaria			
Terrenos	D	\$ 293.313,78	\$ 293.313,78
Instalaciones y adecuaciones	D	25.000,00	25.000,00
Total Propiedades planta y equipo		\$ 318.313,78	\$ 318.313,78
Total Activo No Corriente		\$ 318.313,78	\$ 318.313,78
Total Activo		\$ 323.765,44	\$ 335.527,66
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Proveedores		-	\$ 0,00
Beneficios sociales por pagar	E	-	295,99
IESS por Pagar	E	-	156,80
R.F. IVA por Pagar	E	-	906,13
Retenciones en la Fuente por Pagar	E	-	372,11
Anticipo I.R. por Pagar	E	-	-
Participación a Trabajadores	E	-	3.614,69
Otras pasivos corrientes	E	-	383,76
Total Pasivo Corriente		-	\$ 5.729,48
Pasivo No Corriente			
Préstamos Accionistas	F	\$ 260.210,86	\$ 258.598,81
Total Pasivo No Corriente		\$ 260.210,86	\$ 258.598,81
Total Pasivo		\$ 260.210,86	\$ 264.328,29
Patrimonio			
Capital social	G	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00
Reserva legal	H	5.000,00	5.000,00
Utilidades Acumuladas de ejert. anteriores	I	56.199,37	40.222,43
Utilidad / (Pérdida) del ejercicio	J	(7.644,79)	15.976,94
Total Patrimonio		\$ 63.554,58	\$ 71.199,37
Total Pasivos + Patrimonio		\$ 323.765,44	\$ 335.527,66

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Sr. Luis Alberto Salame Vieri
Gerente General - Representante Legal
C.C. 090864168-1


CPA Washington Rafael Idrovo Rangel
Auditor
RUC. 0908341761001

**REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**

NÚMERO RUC: 099077411001

RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

INMOBILIARIO RAPALLO S.A.

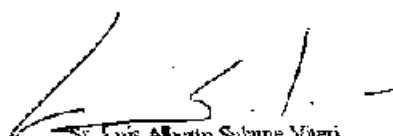
Estado de Resultado Integral

Al 31 de diciembre de 2019

(Expresados en dólares de ECU)

Ingresos	Nota	2019	2018
Ingresos operacionales			
Venta netas locales	K	\$ 21.083,04	\$ 77.304,48
Total Ingresos		\$ 21.083,04	\$ 77.304,48
Costos de venta			
Total costo de venta		-	-
 Ganancia Bruta		\$ 21.083,04	\$ 77.304,48
Gastos operacionales			
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	L	\$ 4.039,45	\$ 7.036,46
Aporte a la seguridad social (incluido F.R.)	L	227,40	521,43
Beneficios sociales e indemnizaciones	L	542,09	2.006,86
Honorarios, comisiones y dietas a P.N.	L	20.796,14	40.239,70
Suministros y materiales	L	168,16	165,79
Comisiones Bancarias	L	-	10,55
Otros servicios	L	-	450,00
Movilización	L	17,01	70,79
Servicios básicos	L	58,25	-
Otros gastos	L	1.711,97	731,35
Impuestos contribuciones y otros	L	1.166,76	1.973,60
Total Gastos		\$ 28.727,83	\$ 53.206,53
G/P antes de 15% a trabajadores e I.R. de O.C.		(\$7.644,79)	\$ 24.097,95
15% Participación trabajadores		-	\$ 3.614,69
Ganancia (Pérdida) antes de impuestos		(\$7.644,79)	\$ 20.483,26
Impuesto a la renta		-	\$ 4.506,32
Ganancia (Pérdida) de operaciones continuadas		(\$7.644,79)	\$ 15.976,94
Ganancia (Pérdida) neta del periodo		(\$7.644,79)	\$ 15.976,94
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total del año		(\$7.644,79)	\$ 15.976,94
Ganancia por acción		-	-
Utilidad a reinvertir (Informativo)		\$ 0,00	\$ 0,00

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Sr. Luis Alberto Salame Viteri
Gerente General - Representante Legal
C.C. 090864168-1


CPA Washington Rafael Idrovo Buzi
Contador
RUC. 0908341761001

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NÚMERO RUC: 090877411001

RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

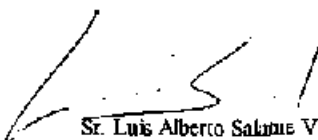
Estado de Flujos de Efectivo

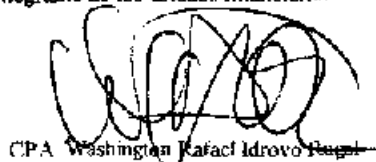
Al 31 de diciembre de 2019

(Expresados en dólares de ECU)

	2019	2018
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	(\$245,59)	(\$6.231,41)
F.E. PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(\$1.837,64)	(\$5.153,42)
Cuentas de cobros por actividades de operación	\$33.094,00	\$63.811,38
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	33.094,00	63.811,38
Clases de pagos por actividades de operación	(\$34.931,64)	(\$63.395,40)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(20.964,30)	(46.314,34)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(8.720,22)	(12.887,12)
Otros pagos por actividades de operación	(\$5.267,12)	(4.193,64)
Otros embargos (salidas) de efectivo	-	(5.569,40)
F.E. PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	\$0,00	\$0,00
Efectivo procedente de la venta de acciones en submercados y otros negocios	-	-
F.E. PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	\$1.612,05	(\$1.077,99)
Financiación por préstamos a largo plazo	1.612,05	-
Pagos de préstamos	-	(1.077,99)
EFFECTOS DE LA VAR. EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EF. Y EQ. AL DE EFECTIVO	-	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(\$245,59)	(\$6.231,41)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	714,54	6.965,95
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	\$468,95	\$714,54
CONCILIACIÓN ENTRE LA G/P NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IR	(\$7.644,79)	24.097,95
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO	\$0,00	(\$8.121,01)
Ajuste por participaciones no controladoras	-	-
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-	(4.506,32)
Ajustes por gasto por participaciones trabajadoras	-	(3.614,69)
CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS:	\$5.787,15	(\$21.130,36)
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	13.697,59	(7.398,79)
(Incremento) disminución en otros activos	-	-
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	-	(5.898,30)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(3.999,76)	(5.569,40)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(3.910,68)	(379,26)
Incremento (disminución) en otros pasivos	-	(1.974,61)
F.E. neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(\$1.837,64)	(\$5.153,42)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Sr. Luis Alberto Salinas Viteri
Gerente General - Representante Legal
C.C. 0908641168-1


CPA Washington Rafael Idrovo Rapallo
Contador
RUC. 0908341761001

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NÚMERO RUC: 093877411001

RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA RAPALLO S.A

INMOBILIARIO RAPALLO S.A.

Detalles de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2019

(Expresados en miles de B.U.)

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	RESERVAR RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS GANANCIAS NETAS DEL PERÍODO	RESULTADOS DEL EJERCICIO GANANCIAS NETAS DEL PERÍODO (+) PÉRDIDA NETAS DEL PERÍODO	TOTAL PATRIMONIO	
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO 2019	\$ 10.000,00	\$ 4.000,00	\$ 56.199,37	(0,00)	(7.644,79)	\$ 63.554,58
SALDO REEXP. DEL PERÍODO EN ANTERIOR	\$ 10.000,00	\$ 4.000,00	\$ 40.222,43	\$ 15.976,94	-	\$ 71.199,37
1. Saldo del período inmediato anterior	\$ 10.000,00	\$ 4.000,00	\$ 40.222,43	\$ 15.976,94	-	71.199,37
2. Cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
3. Corrección de errores	-	-	-	-	-	-
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	-	-	15.976,94	(15.976,94)	(7.644,79)	(7.644,79)
1. Aumento (disminución) de capital social	-	-	-	-	-	-
2. Aportes para futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-
3. Prima por emisión primaria de acciones	-	-	-	-	-	-
4. Dividendos	-	-	-	-	-	-
5. Transf. de Reservas a otras cuentas patrimoniales	-	-	15.976,94	(15.976,94)	-	-
6. Realización de la Reserva por Valoración de Propiedades, planta y equipo	-	-	-	-	-	-
7. Realización de la Reserva por Valoración de Activos Intangibles	-	-	-	-	-	-
8. Otros cambios (detallar)	-	-	-	-	-	-
9. Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	-	-	-	-	(\$ 7.644,79)	(7.644,79)
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO 2018	\$ 10.000,00	\$ 4.000,00	\$ 40.222,43	\$ 15.976,94	-	\$ 71.199,37
SALDO REEXP. DEL PERÍODO EN ANTERIOR	\$ 10.000,00	\$ 1.621,60	\$ 23.662,73	\$ 19.938,10	-	\$ 55.222,43
1. Saldo del período inmediato anterior	\$ 10.000,00	\$ 1.621,60	\$ 23.662,73	\$ 19.938,10	-	55.222,43
2. Cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
3. Corrección de errores	-	-	-	-	-	-
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	-	\$ 3.378,40	\$ 16.559,73	(\$ 3.961,16)	-	\$ 15.976,94
1. Aumento (disminución) de capital social	-	-	-	-	-	-
2. Aportes para futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-
3. Prima por emisión primaria de acciones	-	-	-	-	-	-
4. Dividendos	-	-	-	-	-	-
5. Transf. de Reservas a otras cuentas patrimoniales	-	-	19.938,10	(19.938,10)	-	-
6. Realización de la Reserva por Valoración de Propiedades, planta y equipo	-	-	-	-	-	-
7. Realización de la Reserva por Valoración de Activos Intangibles	-	-	-	-	-	-
8. Otros cambios (detallar)	-	3.378,40	(3.378,40)	-	-	-
9. Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	-	-	-	15.976,94	-	15.976,94

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Sr. Luis Alberto Salame Viteri
Gerente General - Representante Legal
C.C. 093864168-1


CPA Washington Rafael Idrogo Rugel
Contador
RUC 0938341761001

**REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**

NÚMERO RUC: 0990777411301

RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

**RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES Y
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresados en dólares estadounidenses)

RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA RAPALLO S.A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, con fecha 25/09/1985, plazo social 25/09/2035.

Su objeto social es la ACTIVIDAD DE COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES.

Nombre Comercial: INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

Dirección Legal: Provincia: Guayas; Cantón: Guayaquil; Parroquia: Tarqui; Barrio: S/N; Calle: Segunda; Intersección: Calles 3-4; Referencia: Diagonal Iglesia Sta. Teresita, Email: salamepablo@yahoo.com wridrovo@hotmail.com ; celular: 0991363216.

Actividad de la compañía de conformidad a lo registrado en el portal de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros SCVS Del Ecuador, ficha Datos Generales De la Compañía: CIU L6810.01 compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general

ANTECEDENTES

Tal como lo indica la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías N°. No. SC-ICI/CPAIFRS.G.11.10 del 11 de octubre de 2011. Artículo primero. - Para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

1. Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares;
2. Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a cinco millones de dólares; y,
3. Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

BASES DE PREPARACIÓN

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NÚMERO RUC: 0990777410001

RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES (NIIF para las PYMES) emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB) las que han sido adoptadas en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, según disposiciones emitida en el Registro Oficial 498 del 31 de diciembre 2008, Resolución N. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías y Registro Oficial N. 566 – Viernes 28 de Octubre de 2011, resolución SC.ICLCPAIFRS.G.11.007, estableció que "las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros

Los estados han sido preparados con base a costo histórico, aunque modificado por el valor de mercado de ciertos activos, que se encuentran especificadas en sus políticas de contabilidad.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros de acuerdo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 31 de diciembre de 2019.

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con el proyecto de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América.

a. MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACIÓN.

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (US\$). El dólar es la unidad monetaria de la República del Ecuador. La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda en curso legal, de acuerdo a la sección 30 Moneda funcional de la entidad (Moneda Funcional párrafo 30.2).

b. RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN Y ESTIMACIONES REALIZADAS.

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el periodo en que ésta es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

La información contenida en estos Estados Financieros, es responsabilidad de la Administración de compañía, sección 2 Conceptos y Principios Generales (Objetivos de los estados financieros de las pequeñas y medianas entidades párrafo 2.3) quienes manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NÚMERO RUC: 093077741004

RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

En particular las principales estimaciones de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efecto significativo en los montos reconocidos y a reconocer en el futuro en los estados financieros, son las siguientes:

- ☐ Estimación de la vida útil y valor de mercado de los siguientes activos:
 - Instrumentos Financieros
 - Propiedad planta y equipo
 - Inversiones Inmobiliarias
 - Otros
- ☐ Las pérdidas por deterioro de determinados activos
- ☐ Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los beneficios a los empleados.
- ☐ Las provisiones por compromisos adquiridos con terceros y los pasivos contingentes.
- ☐ Las provisiones en bases a estudios técnicas que cubren las distintas variables que afectan a los productos en existencia (densidad, humedad, entre otras).
- ☐ Los costos futuros para el cierre de las instalaciones (Desmantelamiento).
- ☐ Activos por impuestos diferidos.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estos estados financieros sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimaciones en los correspondientes Estados Financieros.

CLASIFICACIÓN DE SALDOS EN CORRIENTES Y NO CORRIENTES

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando;

- ☐ Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlos a consumirlo en su ciclo normal de operación;
- ☐ Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- ☐ Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa; o,
- ☐ El activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

La compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:

- ☐ Espera liquidar un pasivo en su ciclo normal de operación
- ☐ Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar
- ☐ El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa; o,

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NÚMERO RUC: 0690777411001

RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

- ☐ La compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

La compañía considera como efectivo a la caja, así como a los depósitos bancarios a la vista, y se considera como equivalentes de efectivo las inversiones a corto plazo de gran liquidez y que están sujeta a un riesgo poco significativo de cambios en su valor, por tanto, una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento próximo pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo, sección 7 párrafo 7.2.

ACTIVOS FINANCIEROS

La entidad ha optado aplicar como política de contabilidad lo previsto en la sección 11 y sección 12 en su totalidad.

a. Cuentas y documentos por cobrar

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por los bienes vendidos. Se contabiliza inicialmente al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados) excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación, sección 11 párrafo 13

b. Inversiones

Las inversiones son valorizadas al costo amortizado, sección 11 párrafo 15.

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación (Deterioro de un instrumento financiero párrafo 11 21) para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo.

Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Los activos financieros significativos son examinados individualmente para determinar su deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similar.

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Si, en periodos posteriores, el importe de una pérdida por deterioro del valor disminuyese y la disminución puede relacionarse objetivamente con un hecho ocurrido con posterioridad al reconocimiento del deterioro (tal como una mejora en la calificación crediticia del deudor), la entidad revertirá la pérdida por deterioro reconocida con anterioridad, ya sea directamente o mediante el ajuste de una cuenta correctora. La reversión no dará lugar a un importe en libros del activo financiero (neto de cualquier cuenta correctora) que exceda al importe en libros que habría tenido si anteriormente no se hubiese reconocido la pérdida por deterioro.

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NÚMERO RUC: 0000777411001

RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

del valor. La entidad reconocerá el importe de la reversión en los resultados inmediatamente (Reversión párrafo 11.26)

Activos no Financieros

Al cierre de cada estado financiero anual, o cuando se estime necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio, tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdida de valor.

En caso de que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del castigo necesario. Si se trata de activos no identificables que no generan flujos de caja en forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la cual el activo pertenece.

El importe recuperable será el valor mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso del activo. Al evaluar el valor de uso, los flujos futuros de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando la tasa WACC de la empresa, empleada para evaluaciones financieras de activos similares.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registrará la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del ejercicio.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en ejercicios anteriores son evaluadas en cada cierre anual, con el objeto de determinar cualquier indicio de que la pérdida haya disminuido o haya desaparecido en cuyo caso la pérdida será revertida.

c Inventarios

Los inventarios son valorizados al costo y al precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta (párrafo 13.4), el que sea menor. El costo de los inventarios se basa en el método PMP (Precio Medio Ponderado), e incluye el gasto en la adquisición de inventarios y otros costos incurridos en el traslado a su ubicación y condiciones actuales (párrafo 13.11). El inventario en tránsito está valuado al costo según factura.

El valor neto realizable es el precio estimado de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y gastos de ventas.

El análisis del valor de los inventarios al cierre de cada año se divide en:

- ☐ Insumos: el costo promedio y el precio de última compra al cierre de cada año.
 - ☐ Producto terminado: se utiliza el costo promedio (sección 13 párrafo 16 al 18) o al valor neto realizable (precio de venta – costos de terminación – Gastos de Comercialización) al cierre de cada año según corresponda a cada grupo o línea de producto.

d. Propiedad planta y equipo

Costo

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NÚMERO RUC: 0092/7411001

RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

Los ítems de propiedad, planta y equipos son medidos al costo (Medición al momento de su reconocimiento y componentes del costo sección 17 párrafos 9 al 12) menos su depreciación acumulada y eventuales pérdidas por deterioro (Medición posterior al reconocimiento inicial sección 17 párrafos 15 al 26).

El costo de activos auto-construidos, incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso intencional, y los costos de desmantelar y remover los ítems y de restaurar el lugar donde estén ubicados (S. 17 párrafo 10 literal e).

Los gastos financieros se registrarán de acuerdo a la sección 25 costos por préstamos.

Cuando partes significativas de un ítem de propiedad, planta y equipos posean vidas útiles distintas entre sí, ellas son registradas como elementos separados dentro del libro auxiliar de propiedad, planta y equipos.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un ítem de propiedad, planta y equipos son determinados comparando los procedimientos de las ventas con los valores en libros de propiedad, planta y equipos y son reconocidas netas dentro de "otras ganancias (pérdidas)" en el resultado.

Costos Posteriores

El costo de reemplazar parte de un ítem de propiedad, planta y equipos es reconocido a su valor en libros, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte fluyan a la entidad, y su costo pueda ser medido de forma confiable. Los costos del mantenimiento habitual de propiedad, planta y equipos son reconocidos en el resultado cuando ocurren (S.17 p. 15).

En forma posterior a la adquisición sólo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil del bien o su capacidad económica.

Una entidad reconocerá todos los costos por préstamos como un gasto en resultados en el periodo en el que se incurre en ellos.

Depreciación y Vidas Útiles

La depreciación será reconocida en resultados en base lineal sobre las vidas útiles de cada componente de un ítem de propiedad, planta y equipos. Este método es el que refleja de mejor forma el uso y consumo del bien.

La depreciación, vidas útiles y valores residuales serán revisados anualmente, y se ajustarán de ser necesario

Las vidas útiles estimadas para los ejercicios actuales y comparativos son las siguientes:

Años estimados de vida útil en años

Grupo de Activos

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NÚMERO RUC: 0060777411601

RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

Edificios e Infraestructuras	20 a 60
Instalaciones	10 a 20
Maquinarias y Equipos	10 a 35
Equipos tecnológicos	03 a 10
Vehículos	10 a 25
Otros activos fijos	10 a 30

Deterioro

En cada fecha sobre la que se informa, una entidad aplicará la Sección 27 Deterioro del Valor de los Activos para determinar si un elemento o grupo de elementos de propiedades, planta y equipo ha visto deteriorado su valor y, en tal caso, cómo reconocer y medir la pérdida por deterioro de valor.

e Cargos diferidos

En cargos diferidos se presentan principalmente registros de productos, los cuales tienen una vida útil definida y se muestran al costo histórico menos su amortización acumulada. La amortización se calcula utilizando el método de línea recta y de acuerdo a su vida útil definida de 5 años.

f. Provisiones

Una entidad solo reconocerá una provisión cuando:

- La entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado;
- Sea probable (es decir, exista mayor posibilidad de que ocurra que de lo contrario) que la entidad tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos, para liquidar la obligación; y
- el importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable.

Las provisiones se revertirán contra resultados cuando sea menor la posibilidad de ocurrencia que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

g. Provisión para jubilación y desahucio.

El código de trabajo establece la obligatoriedad de los empleadores de conceder Jubilación Patronal (Código de trabajo artículo 216) a todos aquellos empleados que hayan cumplido entre 20 y 25 años de servicios continuos o interrumpidos en una misma institución, y en casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador (C.T. art. 185 y 188). La compañía registra anualmente esta provisión tanto para la jubilación patronal y el desahucio en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente debidamente calificado por la Superintendencia de Compañías o Bancos. (Sección 28 párrafo 18 al 20).

El párrafo 20 de la sección 28 indica lo siguiente "Esta NIIF no requiere que una entidad contrate a un actuario independiente para que realice la valoración actuarial integral necesaria para calcular la obligación por beneficios definidos" pero para fines deducibilidad tributaria la Ley de Régimen

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NÚMERO RUC: 000077411001

RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

Tributario Interno - Reglamento en su artículo 28 literal f, indica la importancia de la contratación de empresas actuariales calificadas.

h. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Corresponden principalmente a cuentas por pagar propias al giro del negocio, así como de obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales excepto las cuentas por pagar a proveedores que se registran a su valor razonable utilizando el método de interés implícito para las cuentas a largo plazo, (sección 11).

i. Impuesto a la ganancias e impuestos diferidos

El impuesto a las ganancias se determina usando las tasas de impuestos (y leyes) aprobadas en la Ley de Régimen Tributaria Interna o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera.

El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas en la Ley de Régimen Tributaria Interna o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera, clasificado y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivo y sus importes en libros.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias.

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

Si la cantidad pagada por concepto de anticipo de impuesto a la renta excede del valor a pagar, este se convierte en pago mínimo a pagar por impuesto a la renta corriente del periodo (sección 29 párrafos 3 al 14).

j. Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo (párrafo 2.36), es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Siguiendo los Conceptos y Principios Generales Sección 2, el grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados necesarios

Las ventas ordinarias se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha traspasado.

k. Estado de Flujos de Efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NÚMERO RUC: 090777411001

RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

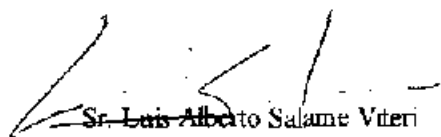
- ☐ Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalente, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- ☐ Actividades de explotación: Actividades típicas de la operativa de los negocios de la compañía, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- ☐ Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- ☐ Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

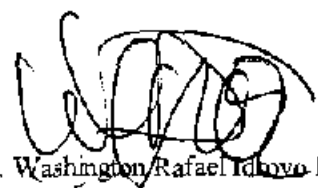
l. Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo al momento en que la Junta Extraordinaria de Accionistas lo aprueba en función de la política de dividendos acordada (Ley de Compañías art. 208).

m. Período Contable

El período contable en el Ecuador es del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019.


Sr. Luis Alberto Salame Viteri
Gerente General - Representante Legal
C.C. 090864168-1


CPA. Washington Rafael Idrovo Rugel
Contador
RUC. 0908341761001

**REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**

NÚMERO RUC: 0990777411001

RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota	A		
Efectivo y equivalentes de efectivo			
Diciembre 31,		2019	2018
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Efectivo en caja y bancos	(1)	\$ 488,95	\$ 734,54
Suman		\$ 488,95	\$ 734,54
(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a depósitos en cuentas corrientes las mismas que son de libre disponibilidad.			

Nota	B		
Cuentas y documentos por cobrar clientes			
Diciembre 31,		2019	2018
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Clientes	(1)	-	\$ 13.697,59
Crédito Tributario I.R. años anteriores	(2)	4.468,38	2.781,75
Crédito Tributario IVA	(2)	494,33	-
Suman		\$ 4.962,71	\$ 16.479,34
(1) Al 31 de diciembre de 2019, no se registran cuentas por cobrar.			
(2) Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a impuestos a favor de la empresa.			

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NÚMERO RUC: 0593777411001

RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

Nota	D		
Inversión Inmobiliaria			
Diciembre 31,		2019	2018
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Terrenos	(1)	\$ 293.313,78	\$ 293.313,78
Instalaciones	(1)	25.000,00	25.000,00
Suman		\$ 318.313,78	\$ 318.313,78

(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a las inversiones inmobiliarias de la entidad, medidas al costo histórico de acuerdo a la sección 17 de NIIF para las Pymes y su depreciación es realizada en línea recta.

Detalle	Terreno	Instalaciones	Muebles y Utensilios	Vehículos	Máquinas y equipos	Total
Tipo de depreciación línea recta	L.R.	L.R.	L.R.	L.R.	L.R.	
Vida útil	Indefinida	10 años	10 años	10 años	10 años	
Saldo inicial	\$293.313,78	\$25.000,00	-	-	-	\$318.313,78
Valor residual	-	-	-	-	-	-
Supervit por revaluaciones acumulado	-	-	-	-	-	-
Acquisiciones	-	-	-	-	-	-
Depreciación Acumulada	-	-	-	-	-	-
Importe en libro depreciable	\$293.313,78	\$25.000,00	-	-	-	\$318.313,78
Informativo cambio año:						
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Revalorizaciones	-	-	-	-	-	-
Ventas y/o bajas, neto	-	-	-	-	-	-
Transferencia	-	-	-	-	-	-
Gastos de depreciación	-	-	-	-	-	-
Total	\$293.313,78	\$25.000,00	-	-	-	\$318.313,78

Nota	E		
Pasivos			
Diciembre 31,		2019	2018
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Proveedores	(1)	-	-
Beneficios sociales por pagar	(2)	-	295,99
IESS por Pagar	(3)	-	156,80
R.F. IVA por Pagar	(3)	-	906,13
Retenciones en la Fuente por Pagar	(3)	-	372,11
Anticipo I.R. por Pagar	(3)	-	-
Participación a Trabajadores	(3)	-	3.614,69
Otras pasivos corrientes	(3)	-	383,76
Suman		-	\$ 5.729,48
(1) Al 31 de diciembre de 2019, no hay deudas por pagar.			
(2) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde beneficios sociales.			
(3) Al 31 de diciembre de 2019, no mantiene deudas.			

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NÚMERO RUC: 0030777411001

RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

Nota	F
Préstamos Accionistas	
Diciembre 31,	2019 2018
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:	
Préstamos Accionistas (1)	\$ 260.210,86 \$ 258.598,81
Suman	\$ 260.210,86 \$ 258.598,81
(2) Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a préstamos sin intereses del Sr. Pablo Salame Santos para la operación del negocio y compra de las inversiones inmobiliarias.	

Nota	G
Capital social	
Diciembre 31,	2019 2018
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:	
Capital social (1)	\$ 10.000,00 \$ 10.000,00
Suman	\$ 10.000,00 \$ 10.000,00
Al 31 de Diciembre de 2019, el capital social está constituido por 10.000,00 acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación a valor nominal de \$ 1,00 de dólar cada una.	
La composición del paquete de participaciones fue como sigue:	
Diciembre 31,	Acciones % V.N. Total
Salame Santos Pablo Eduardo	9.990,00 99,90% 1,00 9.990,00
Salame Viteri Luis Alberto	10,00 0,10% 1,00 10,00
Total	10.000,00 100,00% \$ 10.000,00

**REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**

NÚMERO RUC: 0000777411001

RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

Nota		H	
Reserva legal			
Diciembre 31,		2019	2018
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Reserva legal	(1)	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
Suman		\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
Al 31/12/18 Utilidades acumuladas	\$56.199,37	2017 Reserva	\$ 1.621,60
(-) Reserva Legal aprobado por la Gerencia	(3.378,40)	Provisión	3.378,40
Al 31/12/18 Utilidades acumuladas saldo	\$52.820,97	2018 Reserva	\$ 5.000,00
(1) Al 31 de Diciembre de 2019 La ley de compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual se apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absolver pérdidas futuras o para aumentar el capital.			

Nota		I		
Utilidades Acumuladas de ejerc. Anteriores				
Diciembre 31,		2019	2018	
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:				
Utilidades Acumuladas de ejerc. Anteriores		(1)	\$ 56.199,37	\$ 40.222,43
Suman			\$ 56.199,37	\$ 40.222,43
Al 31/12/16 Utilidades acumuladas	\$23.662,73	2017 Reserva	\$ 1.621,60	
Al 31/12/17 Utilidades del ejercicio	19.938,10	Provisión	3.378,40	
(-) Provisión Reserva Legal al 2018	(3.378,40)	Otros	-	
Al 31/12/18 Utilidades del ejercicio	15.976,94			
Al 31/12/19 Utilidades acumuladas saldo	\$56.199,37	2018 Reserva	\$5.000,00	
(1) Al 31 de Diciembre de 2019, corresponde a utilidades de años anteriores acumuladas.				

**REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**

NÚMERO RUC: 0000777411001

RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

Nota	J	
Utilidades / Pérdida del ejercicio		
Diciembre 31,	2019	2018
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:		
Utilidades / Pérdida del ejercicio	(1)	(\$7.644,79) \$15.976,94
Suman		(\$7.644,79) \$ 15.976,94
Al 31/12/19 Pérdida del ejercicio		(7.644,79)
Total		(\$7.644,79)

Nota	K	
Ingresos operacionales		
Diciembre 31,	2019	2018
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:		
Ventas - alquiler galpón	(1)	\$ 21.083,04 \$ 77.304,48
Total		\$ 21.083,04 \$ 77.304,48
(1) Al 31 de Diciembre de 2019, corresponde a los ingresos del alquiler de un galpón.		

**REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**

NÚMERO RUC: 099077741-001

RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

Nota		L		
Costos y gastos				
Diciembre 31,			2019	2018
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:				
Gastos operacionales			\$ 28.727,83	\$ 53.206,53
Total Costos y Gastos			\$ 28.727,83	\$ 53.206,53
Gastos operacionales				
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	L		\$ 4.039,45	\$ 7.036,46
Aporte a la seguridad social (incluido F.R.)	L		227,40	521,43
Beneficios sociales e indemnizaciones	L		542,69	2.006,86
Honorarios, comisiones y dietas a P.N.	L		20.796,14	40.239,70
Suministros y materiales	L		168,16	165,79
Comisiones Bancarias	L		-	10,55
Otros servicios	L		-	450,00
Movilización	L		17,01	70,79
Servicios básicos	L		58,25	-
Otros gastos	L		1.711,97	731,35
Impuestos contribuciones y otros	L		1.166,76	1.973,60
Total			\$ 28.727,83	\$ 53.206,53
Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a los gastos operativos que incurrió la compañía para generar ingresos durante el ejercicio económico.				


Sr. Luis Alberto Salame Viteri
Gerente General - Representante Legal
C.C. 090864168-1


CPA. Washington Rafael Idrovo Rugel
Contador
RUC. 0908341761001