

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

Guayaquil, 25 de Febrero de 2013

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre del 2012

1.- Identificación de la Compañía

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A. fue constituida mediante escritura pública el 19 de Septiembre de 1986 en el cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 12 de diciembre de 1986.

2.- Operaciones

La Compañía tiene como objeto principal, la compra y venta de bienes inmuebles, la administración de toda clase de bienes raíces propios de la sociedad o de terceros, la compra y venta de departamentos, casas y edificios amoblados o no, y en general, toda clase de actividades relacionadas con los fines de la sociedad.

3.- Políticas Contables

Los estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por International Accounting Standards Board según los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

a) Bases de Medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de:

Propiedades de inversión (terrenos y edificios) que se encuentran registrados a su valor razonable, como costo atribuido por conversión a NIIF por primera vez, pero cuya medición posterior es el costo.

b) Moneda funcional y de presentación

Todas las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

c) Efectivo y Equivalente de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo se contabilizan en el balance general al costo (equivalente en efectivo de la moneda funcional). Comprenden, efectivo disponible y depósitos bancarios a la vista.

Los saldos correspondientes a efectivo y equivalentes a efectivo son los siguientes:

BANCO DE GUAYAQUIL	307,516.56
CAJA CHICA	100.00

d) Deterioro de Activos

Las pérdidas por deterioro de los activos se reconocen por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como Propiedades de Inversión sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable. Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros:

- 1) Disminución significativa del valor de mercado del activo,
- 2) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo,
- 3) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo,
- 4) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con las forma en que el activo se usa o se espera usar, y
- 5) Evidencia, que se indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

Los resultados reales pueden variar, y pueden causar ajustes significativos a los activos de la Compañía dentro del siguiente ejercicio.

e) Vida útil y valores residuales de propiedades de inversión

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

f) Activos y pasivos por impuestos diferidos

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que se apruebe que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles para que puedan absorberlas. El valor acumulado por pasivo por impuesto a la renta, que ha tenido ajustes durante el 2012 asciende a:

PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO 755,187.24

g) Propiedades de Inversión

La Compañía reconoce como propiedades de inversión, aquellas propiedades mantenidas ya sea para ser explotadas en régimen de arriendo, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos previos de mercado. Las propiedades de inversión se han registrado por efecto de la conversión por primera vez a NIIF al costo revaluado como costo atribuido y su medición posterior es al costo.

Los valores registrados por propiedades de inversión de la Compañía son:

TERRENOS-PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1'020,113.14
EDIFICIOS-PROPIEDADES DE INVERSIÓN	3'537,945.01

h) Depreciación de las propiedades de inversión

La depreciación es determinada, aplicando el método lineal, sobre el costo de los activos menor a su valor residual. La depreciación de cada período se registra con cargo al resultado de cada período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes.

Los terrenos sobre los que se encuentran construidos los edificios se presentan por separado ya que tienen una vida útil indefinida y por lo tanto, no son objeto de depreciación.

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada período, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

El valor registrado como Depreciación Acumulada de Propiedades de Inversión de la Compañía es el siguiente:

DEPRECIACION ACUMULADA EDIFICIOS 174,952.66

i) Impuesto a la Renta

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente (causado) e impuestos diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto.

j) Acreedores comerciales y cuentas por pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por los depósitos en garantía recibidos de parte de los clientes en el curso ordinario de las operaciones.

El saldo acumulado por este concepto es el siguiente:

DEPOSITOS EN GARANTÍA POR ARRIENDO 26,480.50

k) Provisiones, Activos contingentes y Pasivos Contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad.

Las provisiones son descontadas al valor presente si se estima que el efecto del descuento es significativo. Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

l) Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Compañía.

m) Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar y se imputan a la cuenta de resultados.

n) Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

o) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de Flujos de Efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja y bancos que están sujetos a un riesgo insignificante de cambio de valor.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

p) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

q) Patrimonio

i) Capital Social

El capital social asciende a \$ 1,440.00 conformado por 36.000 acciones nominativas con un valor nominal de \$ 0.04 cada una.

ii) Reservas Legal

En función y de conformidad con la Ley de Compañías, de las utilidades que resulten de cada ejercicio se tomara un porcentaje no menor al diez por ciento, destinado a la reserva legal, hasta que éste alcance el cincuenta por ciento del

capital, situación cubierta por la compañía. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo. La Compañía ya se ha apropiado del total de la reserva legal en función del capital vigente.

iii) Resultados Acumulados

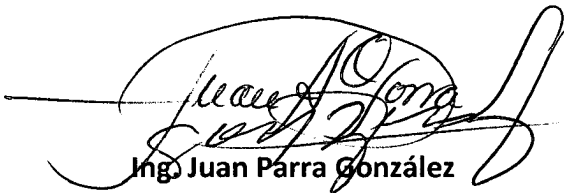
Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

Registra básicamente los ajustes por el costo atribuido de los bienes inmuebles cargados en la cuenta de Resultados Acumulados por Adopción de NIIF por Primera Vez y cuya contrapartida son los activos de Propiedad de Inversión.

Este saldo acreedor no podrá ser distribuido al accionista, ni puede ser utilizado en aumentar el capital, debido a que no corresponde a resultados operacionales. Este saldo podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y la del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de la compañía a su accionista.

Finalmente pongo a disposición de los Administradores las presentes políticas contables aplicadas por la Compañía **INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.** en lo que respecta a las operaciones efectuadas durante el ejercicio fiscal 2012, para que se realicen los análisis respectivos y verifiquen el cumplimiento de las políticas contables vigentes bajo la legislación ecuatoriana.

Atentamente,



Juan Parra González
Contador General
RUC 0902193861001
Reg. Contador # 11020