

**INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

**1. OPERACIONES**

**Inmobiliaria Romabal Uno S.A.** (la Compañía).- Se constituyó en la ciudad de Guayaquil, el 17 de octubre de 1986, mediante Notaria Décima Tercera del Cantón Guayaquil.

El objeto principal de la compañía es las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

**2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**a) Declaración de cumplimiento<sup>1</sup>**

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

**b) Bases de Presentación de Estados Financieros**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a las normas internacionales de información financiera. Los estados financieros adjuntos están expresados en dólares estadounidenses son comparables con los estados financieros del ejercicio anterior, por este motivo, la compañía cuenta con y presenta en los estados financieros adjuntos la información comparativa del ejercicio anterior requerida por la NIC 1.

**c) Bases de medición**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las propiedades de inversión (terrenos y edificios) que se encuentran registrados a su valor razonable, como costo atribuido por la conversión a las normas internacionales de información financiera por primera vez, pero cuya medición posterior es el costo.

**d) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores**

Los estados financieros de acuerdo a los normas internacionales de información financiera, requieren que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la Administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

---

<sup>1</sup> Incluye las revelaciones de adopción por primera vez de las NIIF

**INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
**(continuación)**

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

**Vida útil y valores residuales de propiedades de inversión.-** 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.

**Activos y pasivos por impuestos diferidos.-** se los reconoce para todas las diferencias deducibles e imponibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos. Se requiere el uso de la administración para determinar el valor de los activos por impuestos diferidos que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

**e) Efectivo en caja y bancos**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

**f) Negocio en marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha. A menos que se indique todo lo contrario, Inmobiliaria Romabal S. A., es un ente con antecedentes de empresas en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

**g) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar**

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

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación, excepto los activos financieros que se lleven a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable.

**INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
**(continuación)**

**h) Propiedad y equipo**

Las partidas de propiedades y equipo se medirán inicialmente por su costo.

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

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo al método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva, en base a la siguiente vida útil:

Instalaciones	10 años
Maquinarias y equipos	10 años

**i) Propiedades de Inversión**

La compañía reconoce como propiedades de inversión a 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 precios de mercado. Las propiedades de inversión se ha registrado por efecto de la conversión por primera vez a NIIF al costo revaluado como costo atribuido y su medición posterior es al costo.

El costo o valor revaluado de propiedades de inversión se deprecia de acuerdo al método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva, en base a la siguiente vida útil:

Edificio	56 años
----------	---------

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.

**INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
**(continuación)**

**j) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar**

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

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar y otras cuentas por pagar 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.

**k) Impuestos**

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

**Impuesto a la renta**

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 imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El impuesto corriente se calcula de acuerdo a la normativa tributaria interna vigente.

**Impuesto diferido**

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. Se lo calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas vigentes de acuerdo a las normativas legales del país aprobadas en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio.

Los activos y pasivos por impuesto diferidos se compensan si y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuesto diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

**INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
**(continuación)**

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

**l) Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la compañía 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) Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrado o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar.

Los ingresos ordinarios de la compañía son procedentes del alquiler de los bienes inmuebles.

**n) Gastos**

Los 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.

**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.- incluye el efectivo en caja y banco que están sujetas 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 financiamiento.

Actividades de inversión.- son las actividades que constituyen por la adquisición de bienes que generen beneficios futuros.

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

**INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
**(continuación)**

**p) Clasificación de saldos en corriente y no corrientes**

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.

**3. ESTADOS FINANCIEROS NO AUDITADOS**

Los valores señalados al año terminado al 31 de diciembre de 2012, corresponden a estados financieros no auditados.

**4. EFECTIVOS EN CAJA Y BANCO**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Caja	35.12	82.43
Banco Guayaquil	338,304.22	307,534.13
<b>Total</b>	<b>338,339.34</b>	<b>307,616.56</b>

**5. CUENTAS POR COBRAR**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Clientes	6,903.01	20,395.17
Otras cuentas por cobrar	8.50	500.00
<b>Total</b>	<b>6,911.51</b>	<b>20,895.17</b>

# INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (continuación)

### 6. PAGOS ANTICIPADOS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Crédito tributario IVA	-	475.07
Crédito tributario I.R.	1,010.23	-
<b>Total</b>	<b>1,010.23</b>	<b>475.07</b>

### 7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Instalaciones	12,049.18	-
Maquinarias y Equipos	9,267.75	6,987.75
Subtotal	21,316.93	6,987.75
Menos: depreciación acumulada	-2,605.35	-1,329.06
<b>TOTAL</b>	<b>18,711.58</b>	<b>5,658.69</b>

### 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Terrenos	1,020,113.14	1,020,113.14
Edificios	3,537,945.01	3,537,945.01
Subtotal	4,558,058.15	4,558,058.15
Menos: depreciación acumulada	-232,671.10	-174,952.66
<b>TOTAL</b>	<b>4,325,387.05</b>	<b>4,383,105.49</b>

Al 31 de diciembre de 2013, el valor razonable de los terrenos y edificios mantenidos como propiedades de inversión asciende a **US\$ 6.836.256,46**, de acuerdo con el informe emitido por un perito valuador independiente, por lo que la Administración de la Compañía considera que el valor razonable de las propiedades se acerca sustancialmente al valor en libros.

En relación a las pérdidas por deterioro del valor de las propiedades de inversión, la Administración no ha evidenciado indicios de deterioro respecto de éstas. La compañía no mantiene en prenda ni tiene restricciones sobre activos considerados como propiedades de inversión.

**INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
**(continuación)**

**Movimientos de Activo Fijo:**

	<u>US \$</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2013	4,388,764.18
Adiciones netas y/o bajas	14,329.18
Depreciación del año	<u>-58,994.73</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2013</b>	<b><u>4,344,098.63</u></b>

**9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>US \$</u>	<u>US \$</u>
Obligaciones tributarias	1,123.03	1,642.39
Impuesto a la Renta	-	10,645.50
<b>Total</b>	<b><u>1,123.03</u></b>	<b><u>12,287.89</u></b>

El gasto por el impuesto a la renta en el estado de resultados difiere del impuesto teórico que se debería obtener empleando la tasa impositiva vigente del 22% al cierre del ejercicio sobre la utilidad antes de impuesto, por las razones que se detallan a continuación:

	<u>2013</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	\$ 15,280.98
Más gastos no deducibles	<u>\$ 59,234.65</u>
Base imponible	\$ 74,515.63
22% Impuesto a la Renta	\$ 16,393.44
<i>Anticipo del Impuesto a la Renta</i>	<i>\$ 27,371.58</i>

El anticipo del impuesto a la renta para el 2013, considerado como impuesto mínimo, es mayor al calculado en la conciliación tributaria.

La empresa al cierre fiscal tenía un crédito tributario por impuesto a la renta de \$ 28,381.81

**INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
**(continuación)**

**10. PASIVO A LARGO PLAZO**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>US \$</u>	<u>US \$</u>
Depósitos en garantía	22,344.70	26,480.50
Pasivo por Impuesto Diferido	709,972.24	755,183.24
<b>Total</b>	<b><u>732,316.94</u></b>	<b><u>781,663.74</u></b>

**Depósitos en garantía:**

L-16 Carlota Toris	1,550.00
L-17 Econofarm	1,500.00
L-19 Planautomotor Ecuatoriano	1,580.00
L-22 Sofia Salazar	2,065.06
L-23 Optica los Andes	3,560.00
L-28 Inés Ramírez	1,480.00
L-34 Joya Guimaraes	828.00
L-38 Guimsa	2,325.44
L-18 Carlos Williams	1,936.00
L-11 Munelar	2,171.40
L-24 Fasbing S.A.	1,400.00
L-39 Trackfast	1,948.80
Total	22,344.70

**Pasivo por impuesto diferido**

En el año de transición (2011) la compañía, por las diferencias que se encontraron entre la base fiscal y la base contable en los estados financieros, se determinó un pasivo por impuesto diferido provenientes de la revaluación de las propiedades de inversión por el valor de \$ 959,550.60, cuya disminución progresiva de acuerdo a la tasa impositiva se la registrado en los resultados del ejercicio como ingreso por impuesto diferido, que al 31 de diciembre de 2013 fue de \$ 45,211.

**11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**Capital social**

El capital suscrito y pagado por la compañía al 31 de diciembre del año 2013 está dividido en 36.000 acciones ordinarias y nominativas de \$ 0.04 cada una:

Almacenes De Prati S. A.	\$ 1,439.92
Inmobiliaria Aldijo S. A.	\$ 0.08

**INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
**(continuación)**

**Reserva legal**

De conformidad con la Ley de Compañías, de las utilidades líquidas que resultaron se tomó un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, el cual alcanzó el 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

**Resultados acumulados**

Los accionistas no han resuelto distribuir dividendos acumulados y por esto, de ser el caso la empresa podría aprovechar los flujos que posee en bancos para las remodelaciones, adecuaciones y / o futuras inversiones que se puedan realizar durante el año 2014 en bienes inmuebles.

**Ajustes por adopción de NIIF por primera vez**

Es el registro del efecto de la aplicación de las NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, ni puede ser utilizado en aumentar el capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. Este saldo podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de la compañía a sus accionistas.

**12. INGRESOS**

Los ingresos de la compañía provienen principalmente del arriendo de un bien inmueble, de acuerdo a los contratos vigentes.

**INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
**(continuación)**

**13. GASTOS**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>US \$</u>	<u>US \$</u>
Honorarios	550.00	150.00
Mantenimiento y reparaciones	50,215.12	41,756.31
Suministros y materiales	686,83	904.18
Impuestos y contribuciones	29,634.81	9,838.18
Depreciación de propiedades y equipos	1,276.29	569.70
Depreciación de propiedades de inversión	57,718.44	56,600.69
Servicios públicos	133,47	137.65
Pagos por otros servicios	2,446.24	4,265.24
Total	<u>142,661.20</u>	<u>114,221.95</u>

**14. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un significado sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

**15. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros de Inmobiliaria Romabal S. A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2013 serán aprobados de manera definitiva en junta de accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.