

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTE AL
31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 01 ENERO DEL 2011**

NOTA 1.- ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

INMOBILIARIA ROMAHAL DIECISIETE S.A. Es una empresa ecuatoriana que fue constituida el 09 de Diciembre de 1986, con número de expediente 44025, tiene como actividad principal dedicarse a la Actividad de Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles.

La oficina de Inmobiliaria Romahal Diecisiete S.A. está ubicada en la provincia del Guayas en la ciudad de Guayaquil, en la Calle Los Ceños calle decima 202 y Av. Principal y se encuentra liderado por la Señora GERENTE ARQ. ROSA MARIA MIRANDA CORDERO.

**NOTA 2.- BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES
APLICADOS**

2.1 INFORMACIÓN PRESENTADA

La fecha asociada del proceso de convergencia a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y medianas Entidades, NIIF para PYMES que afectan a la compañía son: el ejercicio comenzado el 01 de Enero del 2011 fecha de transición, y el 01 de Enero del 2012 fecha de convergencia a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para PYMES. A partir del ejercicio 2012, se presenta la información financiera bajo NIIF comparativa con el ejercicio 2011, incluyendo en una nota explicativa a los Estados Financieros una declaración explícita y sin reservas de cumplimiento con las normas NIIF.

2.2 PERIODO CONTABLE

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes periodos:

Estados de Situación Financiera: Por los periodos terminados al 31 de Diciembre del 2012 y 01 de Enero del 2011.

Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujo de Efectivo: Por el periodo comprendido al 01 de Enero y al 31 de Diciembre del 2012.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto: Saldo y movimientos entre 01 de Enero y el 31 de Diciembre del 2012.

2.3 BASES DE PREPARACION

Los Estados Financieros de la compañía correspondientes al periodo terminado al 31 de Diciembre del 2012 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

Estos Estados Financieros reflejan la situación financiera de INMOBILIARIA ROMARAL DISCOUNT S.A. al 31 de Diciembre del 2012, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, los cuales fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en sesión celebrada con fecha 27 de Marzo del 2013.

Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la sociedad.

2.4 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto los activos y pasivos financieros que se llevan al valor razonable.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los Estados Financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para PYMES vigentes al 31 de Diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

2.4.1 MONEDA FUNCIONAL Y MONEDA DE PRESENTACION

Los Estados Financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de presentación de la sociedad.

2.4.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

El efectivo y equivalente al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos en entidades financieras, otras inversiones.

El efectivo Disponible se contabilizara a su valor nominal.

El efectivo se sub-clasifica en los siguientes componentes:

- a) **CAJA CHICA:** La creación de los Fondos de Caja Chica, se harán según su requerimiento y serán solicitados por el jefe de área pertinente y autorizados por la Gerencia General, en monto de hasta \$150.
- b) **BANCOS:** Se registrara como Bancos todos aquellos ingresos en efectivo, cheques o transferencias bancarias que obtenga la compañía como consecuencia de las operaciones del negocio, sin cuanto a egresos incluyen giro de cheques para pagos a diferentes proveedores, nóminas, obligaciones tributarias, servicios básicos, etc.

El control de la cuenta bancaria e inversiones con fondos de la empresa, serán registrados bajo la modalidad de firma autógrafa a nombre de INMOBILIARIA ROMARAL DISCOUNT S.A.

La Conciliación Bancaria, de la cuenta de la empresa obligatoriamente serán conciliadas por la asistente contable y revisada por el Contador General, mes a mes y presentadas a la Gerencia General junto a los Estados Financieros.

Todas las operaciones que la empresa ejecute de carácter mercantil (Compra, Venta, Pago de Nómina) sus erogaciones de pago se harán mediante la emisión de cheques con nominación al beneficiario.

2.4.3 ACTIVOS FINANCIEROS

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: cuentas por cobrar clientes, préstamos a cobrar a empleados y cuentas por cobrar relacionadas. La clasificación depende del propósito con el que se adquieren los activos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial.

2.4.3.1 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Las cuentas por cobrar clientes se reconocen por su valor nominal, dado el corto plazo en que se materializa la recuperación de ellas debido a que son alquileres de Terrenos. No existe un tiempo máximo de crédito ya que los cobros por alquiler son mes a mes de acuerdo al vencimiento estipulado en el contrato de arrendamiento.

2.4.3.2 PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS A EMPLEADOS

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros con pagos fijos o cuotas acordadas en el momento de la concesión del crédito, se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Todos los créditos para las compañías relacionadas y préstamos a terceros serán aprobados por la Gerencia General o funcionario asignado por este.

Los anticipos a empleados se liquidaran en cuotas en su rol de pagos mensual.

2.4.4 ANTICIPOS A PROVEEDORES

Se registran los anticipos a proveedores, según valores, no haya sido devengado al cierre del ejercicio económico.

2.4.5 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Se registraran como Activos por impuestos corrientes todos aquellos créditos de tipo fiscal a ser utilizados en las liquidaciones de los impuestos cuando en el periodo corriente ya sean estos por Crédito Tributario del IIA, Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta y el correspondiente anticipo al Impuesto a la renta.

Estos valores se presentaran, en el Estado de Situación Financiera, en el grupo de Activos Corrientes, atendiendo a su liquidez con respecto a los demás partidas de este grupo.

2.4.6 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los elementos del activo fijo incluidos en propiedad, planta y equipos, se reconocen por su costo de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, los elementos de propiedad, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada.

Los terrenos no se deprecian. Los demás activos se deprecian distribuyendo linealmente el costo de adquisición, entre los años de vida útil estimada, que constituyen el periodo en el que las Sociedad espera utilizarlos.

Los años de vida útil estimados son los siguientes:

BIENES	AÑOS	%
Edificios	20	5%
Muebles y enseres	10	10%
Equipos De Oficina	10	10%
Otros Activos Fijos	10	10%
Instalaciones	10	10%
Equipos de computación	3	33.33%
Vehículos	5	10%

2.4.7 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, y que para cancelarlas la entidad espera desprenderse de recursos que incorpore beneficios económicos.

Se registraran como Cuentas por Pagar, las obligaciones contraídas con diferentes entidades para el giro normal de operaciones, que se valoraran por el importe total a pagar convenido sobre las obligaciones contraídas. La disminución de las Cuentas por Pagar, se realizará parcial o totalmente cuando la entidad anterior o cancela el monto adeudado.

Las cuentas por Pagar se presentarán en el Estado de Situación Financiera, en el grupo Pasivos Corrientes, atendiendo a su exigibilidad con respecto a las demás partidas de este grupo pero de existir saldos en cuentas por pagar que su fecha de cancelación supere el año, estas se reclasificarán en el Estado de Situación Financiera en el largo plazo.

La emisión y pago de los cheques a proveedores, se la realizará dentro de la semana los días lunes a viernes desde la 10:00 hasta las 17:00 horas.

2.4.8 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, que deben ser asumidos por la empresa, tal es el caso del pago del impuesto a la renta, retenciones en la fuente, beneficios de ley a empleados, etc.

La compañía contabiliza el impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la ley del régimen tributario interno. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa de impuesto a la renta es del 24% para el 2011 y el 23% para el año 2012 sobre las utilidades gravadas.

2.4.9 DEPÓSITOS EN GARANTÍAS

Se registraran todos los fondos recibidos por parte del arrendatario como garantía del inmueble. El alquiler se formalizara a través de un contrato de alquiler donde se establece el valor del depósito en garantía que son 2 meses, también indicara la devolución del mismo cuando haya finalizado el contrato y se liquidara de acuerdo a los artículos estipulados en el contrato.

2.4.10 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las prestaciones recibidas en el curso de las actividades de la compañía. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado.

2.4.11 RECONOCIMIENTO DE GASTOS

La definición de gastos incluye los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad. Entre los gastos de la actividad ordinaria se encuentran por ejemplo:

DESCRIPCIÓN
Socios y Beneficiarios Sociales
Pagos por varios servicios
Gastos y Comisiones Bancarias
Depreciaciones y Amortización

Incluye todos los gastos del periodo de acuerdo a su función distribuidos por: Gastos administrativos, Gastos Financieros, y otros gastos. Los gastos deben ser reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

NOTA 3.- AJUSTE POR TRANSICIÓN

Este es el primer periodo contable que INMOBILIARIA RIMABAL DIECISIETE S.A. presenta sus Estados Financieros bajo NIIF. Las siguientes revelaciones son requeridas en el año de transición.

La entidad debe preparar Estados Financieros comparativos y realizar una conciliación del patrimonio a la fecha de transición a NIIF. La fecha de transición a NIIF es de 01 de Enero del 2011 al 31 de Diciembre del 2011.

Las excepciones señaladas en la NIIF 1 que la compañía ha decidido aplicar en su proceso de adopción de NIIF son las siguientes:

Una entidad determinará la ganancia o pérdida procedente de la baja en cuentas de un elemento de Propiedades, Planta y equipo, como la diferencia entre el producto neto de la disposición, si la hubiera, y el importe en libros del elemento.

Una entidad revelará la siguiente información sobre errores en periodos anteriores:

- a) La naturaleza del error del periodo anterior
- b) Para cada periodo anterior presentado, en la medida en que sea practicable, el importe de la corrección para cada partida afectada de los estados financieros.
- c) En la medida en que sea practicable, el importe de la corrección al principio del primer periodo anterior sobre el que se presenta información.
- d) Una explicación si no es practicable determinar los importes a revelar en los apartados (b) y (c) anteriores.

No es necesario repetir esta información a revelar en estados financieros de periodos posteriores.

En el caso de las sociedades ecuatorianas, el grupo de bienes que no adoptó el valor justo como costo atribuido, se le asignó el costo histórico como costo atribuido a la fecha de transición.

Las explicaciones de los principales partidas que generaron las diferencias, con relación a la aplicación de las NIIF, son:

3.1 CONCILIACION DEL PATRIMONIO AL 01 DE ENERO DEL 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 (FECHA DE TRANSICION A NIIF).

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF sin efectos patrimoniales:

CONCILIACION PATRIMONIAL	31/12/2011	01/01/2011
PATRIMONIO DE ACUERDO A POGA ANTERIORES	\$ 427.451,25	\$ 408.035,50
AJUSTE POR LA CONVERSION A NIIF AL INICIO DEL PERIODO DE TRANSICION	\$ 159.766,50	\$
ELIMINACION DE PPE DE HERRAMIENTA NO CUMPLE CON EL RECONOCIMIENTO DE ACTIVOS	\$	\$
DISMINUCION DE DEPRECIACION DE EDIFICIOS, NO CUMPLE CON EL RECONOCIMIENTO DE ACTIVOS	\$	\$
ELIMINACION DE PPE DE EQUIPO DE COMPUTO NO CUMPLE CON EL RECONOCIMIENTO DE ACTIVOS	\$	\$
PATRIMONIO NIIF AL 01 DE ENERO DEL 2012	\$ 587.217,75	\$ 408.035,50

RECONCILIACION DE LOS RESULTADOS DEL AÑO DESDE PRINCIPIOS CONTABLES GENERALMENTE ACEPTADOS EN ECUADOR A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011.

RESULTADOS NEC TOTAL DEL AÑO	\$ 22.878,62
AJUSTE NIIF	
RECONOCIMIENTO DEPRECIACION BAJO NIIF	
OTROS GASTOS	
(+/-) IMPUESTO A LA RENTA	
(-) PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	
TOTAL DE AJUSTES	
ESTADOS DE RESULTADO DE ACUERDO NIIF	\$ 22.878,62

NOTA 4.- PRINCIPALES CUENTAS

4.1 ACTIVO NO-CORRIENTE

1020201 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
Terrenos	\$168.000,00	\$ -	\$ -
TOTAL	\$168.000,00	\$ -	\$ -

Los activos fijos para el 31 de Diciembre del 2012 suman \$222.392,97 cuyo valor esta considerando las depreciaciones acumuladas y para el 31 de Diciembre del 2011 se registró \$67.996,14

4.2 PASIVOS.- No existen cambios en las cuentas de pasivo por implementación de NIIF.

4.3 PATRIMONIO

301 CAPITAL

	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
Capital suscrito o Aportado	\$ 800,00	\$ 800,00	\$ 800,00
TOTAL	\$ 800,00	\$ 800,00	\$ 800,00

304 RESERVAS

	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
Reserva Legal	\$ 5.122,15	\$ 5.122,15	\$ 5.122,15
TOTAL	\$ 5.122,15	\$ 5.122,15	\$ 5.122,15

305 OTROS RESULTADOS INTEGRALES

	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
Suplemento Por Revaluación De Propiedades, Planta Y Equipo	\$159.766,50	\$ -	\$ -
TOTAL	\$159.766,50	\$ -	\$ -

306 RESULTADOS ACUMULADOS

	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
Ganancias Acumuladas	\$135.571,30	\$112.692,68	\$131.622,27
TOTAL	\$135.571,30	\$112.692,68	\$131.622,27

307 RESULTADOS DEL EJERCICIO

	31/12/2012	31/12/2011	01/01/2011
Ganancia Neta Del Periodo	\$ 14.298,93	\$ 22.878,62	\$ 15.466,72
TOTAL	\$ 14.298,93	\$ 22.878,62	\$ 15.466,72


Arq. Rosa María Miranda Cordero
GERENTE GENERAL


Lda. Blanca Nelly Ramón Ortega
CONTADORA