

---

**INMOBILIARIA ROMABAL DIECISIETE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO QUE TERMINA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**NOTA 1.- ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD**

INMOBILIARIA ROMABAL 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 Romabal Diecisiete S.A. está ubicada en la provincia del Guayas en la ciudad de Guayaquil, en la Cdla. Los Ceibos calle decima 202 y Av. Principal, dirigida por la Arq. Rosa María Miranda Cordero, en calidad de gerente.

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

**2.1 BASES DE PREPARACION**

Los Estados Financieros de la compañía correspondientes al periodo terminado al 31 de Diciembre del 2016 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 ROMABAL DIECISIETE S.A. al 31 de Diciembre del 2016, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivos por el periodo terminado en esa fecha.

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

**2.2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, exceptos 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 2016.

**2.2.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO**

El efectivo y equivalente al efectivo incluyen el efectivo en caja y los depósitos en entidades financieras

- a) **CAJA CHICA:** El fondo de caja chica será utilizado para gastos menores de la oficina y se incrementará si fuere necesario previa autorización de la Gerencia General
-

- b) **BANCOS:** Se registrara como Bancos todos aquellos ingresos en efectivos, cheques o transferencias bancarias que obtenga la compañía como consecuencia de las operaciones del negocio. En cuanto a egresos incluyen giros de cheques para pagos a diferentes proveedores, sueldos, obligaciones tributarias, servicios básicos, etc.

## **2.2.2 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.

### **2.2.2.1 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 es mes a mes de acuerdo al vencimiento estipulado en el contrato de arrendamiento.

### **2.2.2.2 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.

### **2.2.3 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Los elementos del activo no corrientes incluidos en propiedad, planta y equipos, se reconocen por su costo de adquisición, excepto los terrenos que se contabiliza de acuerdo al avalúo catastral

Los terrenos no se deprecian. Los demás activos se deprecian distribuyendo linealmente el costo de adquisición entre los años de vida útil estimada.

Los años de vida útil estimados son los siguientes:

| RUBRO                  | AÑOS | %      |
|------------------------|------|--------|
| Muebles y enseres      | 10   | 10%    |
| Equipos De Oficina     | 10   | 10%    |
| Otros Activos Fijos    | 10   | 10%    |
| Equipos de computación | 3    | 33.33% |
| Vehículos              | 5    | 20%    |

### **2.2.4 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Se registraran como Cuentas por Pagar, las obligaciones contraídas con diferentes entidades para el giro normal de operaciones.

---

Las Cuentas por Pagar se presentarán en el Estado de Situación Financiera, en el grupo Pasivo Corriente, 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, estos se reclasificarán en el Estado de Situación Financiera en el largo plazo.

#### **2.2.5 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, retención en la fuente, beneficios de ley a empleados, etc.

La compañía contabiliza el Impuesto a la Renta sobre la base 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 sobre las utilidades gravadas es del 22%.

#### **2.2.6 DEPOSITOS EN GARANTIAS**

Se registrarán todos los fondos recibidos por parte del arrendatario como garantía del Inmueble. El alquiler se formalizará a través de un contrato de alquiler donde se establece el valor del depósito en garantía que son 2 meses.

#### **2.2.7 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS**

Los ingresos se reconocerán en el momento que se emita la factura, de acuerdo a las fechas establecidas en los contratos de arrendamiento. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado.

#### **2.2.8 RECONOCIMIENTO DE GASTOS**

Los gastos se reconocerán cuando se haya recibido el servicio o adquirido el bien. Se clasificarán en la contabilidad de acuerdo al propósito por el cual se hayan incurrido.

### **NOTA 3.- PRINCIPALES CUENTAS**

#### **3.1 OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS (CORTO PLAZO)**

| DESCRIPCION                       | 2016             | 2015             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Centro Técnico Albotec S.A.       | 2,153.97         | 1,355.37         |
| Complejo Deportivo Albotenis S.A. | 3,862.50         | 5,862.50         |
| Recaxta                           | 3,240.26         | 3,227.96         |
| Raymond Raad                      | 18,811.97        | 56,313.30        |
|                                   | <b>28,068.70</b> | <b>66,759.13</b> |

### 3.2 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

| DESCRIPCION                                                   | VALOR            |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Valor de Adquisición en libros 01 de Enero de 2016</b>     | <b>78,248.82</b> |
| Adiciones                                                     | 0.00             |
| Ajustes                                                       | - 7,875.10       |
| <b>Valor de Adquisición en libros 31 de Diciembre de 2016</b> | <b>70,373.72</b> |
| <b>Depreciación Acumulada 01 de Enero de 2016</b>             | <b>63,665.91</b> |
| Ajustes                                                       | - 7,875.10       |
| Depreciación anual                                            | 13,063.10        |
| <b>Deprec. Acumulada Al 31 de diciembre de 2016</b>           | <b>68,853.91</b> |
| <b>Valor Neto en libros al 31 de diciembre de 2016</b>        | <b>1,519.81</b>  |

Durante el año no existió ninguna adquisición de activos, la depreciación se realizó en línea recta de acuerdo a los porcentajes establecidos por la ley, no se consideró ningún desgaste adicional al normal por tal razón no hay ningún activo que se haya depreciado en forma acelerada.

### 3.3 OTROS PASIVOS NO CORRIENTES.

|                       | 2016      | 2015      |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Depósitos en Garantía | 28,526.00 | 28,526.00 |

Constituyen valores entregados por los clientes como un fondo de garantía por buen uso del inmueble alquilado.

### 3.4 PATRIMONIO

| DESCRIPCION                          | SALDO<br>01/01/2015 | Resultado<br>del<br>Ejercicio<br>Económico | Otros<br>cambios  | SALDO<br>31/12/2016 |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Capital Pagado                       | 800.00              |                                            |                   | 800.00              |
| Reserva Legal                        | 5,122.15            |                                            |                   | 5,122.15            |
| Reserva de Capital                   | 285,957.80          |                                            |                   | 285,957.80          |
| Superavit por Revaluación de activos | 159,766.50          |                                            |                   | 159,766.50          |
| Resultados Años Anteriores           | 45,276.28           |                                            | - 3,089.54        | 42,186.74           |
| Resultados Presente Ejercicio        |                     | 17,798.14                                  |                   | 17,798.14           |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>496,922.73</b>   | <b>17,798.14</b>                           | <b>- 3,089.54</b> | <b>511,631.33</b>   |

### 3.5 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

|            | 2016       | 2015       |
|------------|------------|------------|
| Alquileres | 140,513.80 | 161,150.65 |

### 3.6 GANACIA ANTES DE IMPUESTOS

| DETALLE                      | 2016             | 2015            |
|------------------------------|------------------|-----------------|
| Utilidad antes de impuestos  | 24,587.24        | 12,816.95       |
| Participación a trabajadores | -                | -               |
| Impuesto a la renta          | 6,789.10         | 4,366.64        |
| <b>UTILIDAD NETA</b>         | <b>17,798.14</b> | <b>8,450.31</b> |

No se calcula 15% para trabajadores ya que la compañía tiene solo al representante legal dentro de su nómina y de acuerdo a la ley el Gerente no se lo considera un empleado porque su actividad está regulada por el código civil.

De acuerdo a lo establecido en la ley se efectúa el cálculo del impuesto a la renta considerando el 22% sobre la utilidad obtenida en el periodo 2016.



Arq. Rosa María Miranda Cordero  
GERENTE



Lcda. Blanca Nelly Ramón Ortega  
CONTADORA