

CONCILIACIÓN DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
1 DE ENERO DE 2011 (INICIO DEL PERIODO DE TRANSICIÓN)
(Expresado en dólares de EUA)

Notas	Saldos NEC	Ajuste por Conversión		Saldos NIF
		Debe	Haber	
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE:				
Efectivo	245.63			245.63
Activo por impuesto corriente	1,356.78			1,356.78
A la Renta	1,602.41	0.00	0.00	1,602.41
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	147,822.96	2,107.56		149,930.52
PROPIEDADES				
Inmuebles	1.00			1.00
Vehículos	147,823.96	2,107.56	0.00	149,931.52
TOTAL PROPIEDADES	149,426.37	2,107.56	0.00	151,533.93
TOTAL ACTIVO	148,731.04			148,731.04
PASIVO				
PASIVO NO CORRIENTE				
Obligaciones por Pagar				
Accionistas				
PATRIMONIO				
Capital suscrito	800.00			800.00
Resultados acumulados por adopción NIF	-104.67		2,107.56	2,107.56
Resultados de años anteriores	695.33	0.00	2,107.56	2,802.89
TOTAL PATRIMONIO	149,426.37	0.00	2,107.56	151,533.93
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO				

Econ. Raúl De La Torre
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

CONCILIACIÓN DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
31 DE DICIEMBRE DE 2011 (FINAL DEL PERIODO DE TRANSICIÓN)
[Expresado en dólares de EUA]

Notas	Saldos NEC	Efecto de transición	Ajuste por Conversión		Saldos NIIF
			Debe	Haber	
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE:					
Efectivo	3.97				3.97
Seguros anticipados	3,542.32				3,542.32
Impuestos Corrientes	1,949.44				1,949.44
A la Renta	5,495.73	0.00	0.00	0.00	5,495.73
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	139,683.84	2,107.56			141,791.40
PROPIEDADES					
Edificios	1.00				1.00
Vehículos	139,684.84	2,107.56	0.00	0.00	141,792.40
TOTAL PROPIEDADES	145,180.57	2,107.56	0.00	0.00	147,288.13
TOTAL ACTIVO					
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
Proveedores	3,864.35				3,864.35
PASIVO NO CORRIENTE					
Obligaciones por Pagar	140,620.89				140,620.89
Accionistas	144,485.24	0.00	0.00	0.00	144,485.24
TOTAL PASIVO	800.00	2,107.56			800.00
PATRIMONIO					
Capital suscrito					
Resultados acumulados por adopción NIIF	-104.67				-104.67
Resultados de años anteriores	695.33	2,107.56	0.00	0.00	2,802.89
TOTAL PATRIMONIO	145,180.57	2,107.56	0.00	0.00	147,288.13
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO					

Econ. Raúl De La Torre
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León
Contador

	Notas	2,012	Diciembre 31, 2,011	Enero 1, 2,011
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo		26,675.72	3.97	245.63
Activo por impuesto corriente	5	2,523.76	1,949.44	1,356.78
Gasto pagado por anticipado		4,312.24	3,542.32	-
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>33,511.72</u>	<u>5,495.73</u>	<u>1,602.41</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Propiedades y equipos	6	1,725,496.90	141,792.40	149,931.52
TOTAL ACTIVOS		<u>1,759,008.62</u>	<u>147,288.13</u>	<u>151,533.93</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS CORRIENTES				
Cuentas por pagar	7	31,335.17	3,864.35	-
Obligaciones financieras	8	307,646.36	-	-
Pasivo por impuesto corriente	9	4,989.19	-	-
PASIVOS NO CORRIENTES		<u>343,970.72</u>	<u>3,864.35</u>	<u>-</u>
Obligaciones por pagar	10	-	140,620.89	148,731.04
TOTAL PASIVO		<u>343,970.72</u>	<u>144,485.24</u>	<u>148,731.04</u>
PATRIMONIO				
Capital suscrito	11	800.00	800.00	800.00
Aumento de Capital en Trámite		1,025,770.00	-	-
Aporte para futura capitalización		275,858.29	-	-
Resultados acumulados		112,609.61	2,002.89	2,002.89
TOTAL PATRIMONIO		<u>1,415,037.90</u>	<u>2,802.89</u>	<u>2,802.89</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>1,759,008.62</u>	<u>147,288.13</u>	<u>151,533.93</u>

Ver notas a los estados financieros

Ecop. Raúl De La Torre
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

INMOBILIARIA ROMABAL DIECIOCHO S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y GANANCIAS ACUMULADAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	2012	2011
INGRESOS		125,212.92	-
GASTOS			
Servicios de terceros		1,370.16	-
Impuestos y contribuciones		110.34	-
Seguros		1,692.08	-
Gasto de oficina		668.92	-
Depreciación		3,118.34	-
Financieros		7,646.36	-
TOTAL	6	14,606.20	0.00
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		110,606.72	-
Impuesto a la renta	8	-	-
UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO		110,606.72	-
Resultados acumulados al inicio del año		-	-
RESULTADOS ACUMULADOS AL FINAL DEL AÑO		110,606.72	-

Ver notas a los estados financieros

Ec. Raúl De La Torre
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León,
Contador

INMOBILIARIA ROMABAL DIECIOCHO S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2012	2011
Utilidad integral del año	110,606.72	0.00
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto utilizado en actividades de operación	(4,513.89)	8,139.12
Depreciación	106,092.83	8,139.12
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Activos por obra en Curso	(573,512.13)	0.00
Activos por impuesto corriente	(574.32)	(592.66)
Gastos pagados por anticipado	(769.92)	(3,542.32)
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	27,470.82	3,864.35
Pasivos por impuesto corriente	4,989.19	0.00
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(436,303.53)	7,868.49
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de mobiliario y equipo	(1,005,678.48)	0.00
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Aumento de Capital en Trámite	1,025,770.00	0.00
Pago de obligaciones financieras	307,646.36	0.00
Préstamos de accionistas	(140,620.89)	(8,110.15)
Aporte para futura capitalización	275,858.29	(8,110.15)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	1,468,653.76	(8,110.15)
DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO	26,671.75	(241.66)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	3.97	245.63
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	26,675.72	3.97

Ver notas a los estados financieros

Ec. Raúl De La Torre
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

1 – INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida como una sociedad anónima el 16 de febrero de 1987 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 2 de octubre del mismo año en el Registro Mercantil. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Guayaquil y su actividad principal son el acondicionamiento, urbanización y fraccionamiento de terrenos en solares y venta..

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 han sido aprobados por la Gerencia General el 27 de Marzo del 2013 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido diseñadas en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con las NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF para PYMES al 31 de diciembre de 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2011, han sido preparados como parte del proceso de transición a las NIIF para PYMES por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

Los estados financieros de INMOBILIARIA ROMABAL DIECIOCHO S.A. al 31 de diciembre de 2010, fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la Sección 35 Transición a las NIIF para PYMES, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a las Sección 35 al 1 de enero de 2011. Las NEC anteriores difieren en ciertos aspectos de la NIIF para PYMES

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que las estimaciones y supuestos son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo.

Incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

2.3 Mobiliario y equipos

Se miden al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida acumulada por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos por reparación y mantenimiento se carga a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal, utilizando las siguientes tasas anuales:

Inmuebles	5%
Vehículos	20%

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan cuando haya indicador de que han cambiado desde la fecha de presentación de los estados financieros más recientes.

El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 4).

Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos obtenidos por la transacción y el valor en libros de los activos.

2.4 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables; la cual se reduce al 13% (2011: 14%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuesto a la renta diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados.

3.1 Conciliación entre NIIF para PYMES y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral; y
- Un aumento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

La aplicación de las NIIF para PYMES supone, con respecto a los NEC que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con NIIF para PYMES. La fecha de transición es el 1 de enero de 2011. La compañía ha preparado sus estados de situación financiera de apertura bajo NIIF para PYMES a esa fecha.

La aplicación de las NIIF para PYMES supone, con respecto a los NEC que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

De acuerdo a las Resoluciones N.08.6.DSC.010 y N.08.6.DSC.010 emitidas por la Superintendencia de Compañías en Noviembre de 2008 y Octubre de 2011 respectivamente, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros bajo NIIF para PYMES en el 2012. Hasta el año terminado en el 2011 la compañía emitió sus estados financieros según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) por lo cual las cifras de los estados financieros de 2011 han sido reestructurados para ser presentados con los mismos criterios y principios de 2012.

3 - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA PYMES)

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido en el curso normal de los negocios, se clasifican como pasivos corrientes si los pagos tienen vencimiento en un año o menos. De lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

2.5 Proveedores y otras cuentas por pagar.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del impuesto a la renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando la disminución progresiva de la tasa impositiva.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2010

	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Total patrimonio según NEC	695,33	695,33
Ajustes por la transición a NIIF para PYMES	2.107,56	2.107,56
Ajuste por reavalúo de inmuebles		
Total patrimonio de acuerdo a NIIF para PYMES	2.802,89	2.802,89

Explicación resumida de los ajustes de transición a NIIF para PYMES

Reavalúo de inmuebles

La compañía utiliza la revaluación para medir su inmueble por su valor razonable. El valor razonable se lo obtuvo en base al avalúo comercial determinado en el pago del impuesto predial del año 2011, el Superávit por revaluación se registró con crédito a la cuenta resultados por adopción de NIIF.

La vida útil remanente de los inmuebles reavaluados se establecen considerando el periodo durante el cual se espera que el activo sea utilizado por la empresa.

Ajustes significativos en el estado de flujo de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2011

No existen diferencias significativas entre el estado de flujo de efectivo presentado de acuerdo a las NIIF y el presentado de acuerdo a las NEC anteriores.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

5 - IMPUESTOS

	Diciembre 31, 2,012	Enero 1, 2,011
Activo por impuesto corriente	1,949.44	1,356.78
Impuesto a la renta	2,523.76	

Esc. Raúl De La Torre
Gerente General