

1 – INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA ROMABAL DIECIOCHO S.A. (en adelante 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 actividad principal es el acondicionamiento, urbanización y fraccionamiento de terrenos en solares y venta.

El domicilio tributario se encuentra en la av. Rodolfo Baquerizo Nazur y Benjamín Carrón Albocentro 5 local 1.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 20 de marzo de 2015.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2014. 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.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También se requiere que la Administración emita 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 las que los supuestos o estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

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

2.2 Efectivo.

Incluyen el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes bancarias.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta con cambios en el resultado integral.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "prestamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía

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

Los desembolsos posteriores a la compra 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 los costos se puedan medir razonablemente. Los gastos por reparación y mantenimiento se carga a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

2.4 Propiedad y equipo

- b. Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 60 días.
- a. Obligaciones financieras: Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos que se hayan incluido en la transacción, posteriormente se miden al costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación utilizando las tasas de interés pactadas.

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

Medición posterior:

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los mismos como se describe a continuación:

Medición inicial

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Reconocimiento

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores, partes relacionadas y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como pasivos no corrientes.

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes.

solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

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

Inmuebles	5%
Vehículo	20%

El valor residual en caso que se defina y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha del estado de situación financiera, el efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva.

El valor en libros de un activo se ajusta inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 3).

Las ganancias o pérdidas por la venta de activos se determina como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos.

2.5 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, 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.

2.5.1. Impuesto 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 22% de las utilidades gravables.

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 establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

2.5.2. Impuesto 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.

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.

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.

2.6 Gastos.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, y se registran al costo histórico en el periodo más cercano en que se conocen.

2.7 Cambios en políticas contables y revelaciones

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2016:

Enmienda a las NIC 16 y NIC 38, aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.

Enmienda a las NIC 16 y NIC 41, agricultura: Plantas productoras

NIC 27, Método de la participación en los estados financieros individuales.

Enmienda a la NIIF 11, acuerdos conjuntos: contabilización de adquisiciones de participaciones de operaciones conjuntas.

NIIF 14, cuentas de diferimientos de actividades reguladas.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017

NIIF 15, ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 9, Instrumentos Financieros.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no serán aplicables.

3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideren razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, de reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados.

Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

4 - PAGOS ANTICIPADOS

Seguros anticipados	2014	2013
	651	648

5 - PROPIEDAD Y EQUIPO

Terreno	12-31-2013	Adiciones	12-31-2014
Edificaciones	1,025,766	-	1,025,766
Vehículo	864,733	1,420,680	2,285,413
	25,000	-	25,000
	1,915,499	1,420,680	3,336,179
Depreciación acumulada	(84,076)	(43,237)	(127,313)
	1,831,423	1,377,443	3,208,867

Terreno	1-1-2013	Adiciones	12-31-2013
Edificaciones	1,025,766	-	1,025,766
Vehículo	159,602	705,131	864,733
	25,000	-	25,000
	573,512	(573,512)	-
	1,783,880	131,619	1,915,499
Depreciación acumulada	(58,383)	(25,693)	(84,076)
	1,725,497	105,926	1,831,423

6 - ACTIVO FINANCIERO NO CORRIENTE

Inversiones en Subsidiaria	2014	2013
Turismo del pacífico Turipac S.A.	799,96	-
Inversiones en Asociadas	0,04	-
San Guillermo S.A.	0,04	-
Toledama S.A.	800,04	-

7 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

Banco Internacional	2014	2013
Préstamo con vencimientos mensuales hasta marzo de 2018 e interés de 9,76%	-	267.908
Menos vencimiento corriente	-	(52.212)
	-	215.695

7 - OBLIGACIONES FINANCIERAS (continuación)

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	
2.015	62.594
2.016	63.932
2.017	70.459
2.018	18.711
	215.696
2013	

8 - CUENTAS POR PAGAR

Proveedores

2014	1.543
2013	1.679

9 - IMPUESTOS

Activo por impuesto corriente
Impuesto al valor agregado

2014	535
2013	-

Pasivo por impuesto corriente
Retenciones en la fuente:
Impuesto a la renta

Impuesto al valor agregado

2014	30
2014	24
2014	54
2013	-
2013	-
2013	-

El movimiento del impuesto a la renta corriente es el siguiente:

2014	2013
Saldo al inicio del año	-
Anticipo pagado	-
Impuesto causado	(9.094)
Saldo al final del año	9.094
	9.883
	-
	(9.883)
	-

En 2014 y 2013 la Compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

10 - CUENTAS POR PAGAR

Corresponde a préstamos de accionistas para el financiamiento de la construcción sin fecha de vencimiento ni intereses.

11 - CAPITAL SUSCRITO

Esta representado por 800 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario.

12 - RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividiendo a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

13 - RESULTADOS ACUMULADOS

Utilidades acumuladas, distribuyibles
Resultados acumulados provenientes de la adopción
por primera vez de las NIIF

2014	2013
(138.214)	(138.466)
2.108	2.108
(136.106)	(136.358)

14 - HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 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 efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

Econ. Raúl De La Torre Ronquillo
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador