

INMOBILIARIA ROMABAL DIECIOCHO CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA ROMABAL DIECIOCHO CIA. LTDA. (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. A partir del 10 de Octubre de 2016, la compañía se transformó y adoptó la figura jurídica de compañía de responsabilidad limitada, cambiando la denominación a Inmobiliaria Romabal Dieciocho Cia. Ltda. Su actividad principal es la promoción, desarrollo y/o venta de urbanizaciones, ciudadelas o lotizaciones.

El domicilio tributario se encuentra en la Ciudadela Alborada Etapa 11 Bloque 48MC, Edificio Albocentro 5 oficina 6 – 1.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 24 de enero de 2017.

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). 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.

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 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes 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.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones con instituciones 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.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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.

Medición inicial

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.

Medición posterior

Activos y pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

2.3.3 Deterioro de valor de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4 Propiedad y equipo

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor, si hubiere. 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 reparaciones y mantenimientos se carga a los resultados durante el período en el que éstos se incurrían.

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

Edificaciones	5%
Vehículo	20%

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.

Las ganancias o pérdidas por la venta o retiro de activos se determinan como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos, son reconocidos en los resultados del año.

2.5 Inversiones en acciones.

Las inversiones en acciones se reconocen al costo de adquisición, los dividendos se registran en los resultados, cuando surge el derecho a recibirlos.

2.6 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.

2.6.1. 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, la tasa aumenta al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 25%.

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.

2.6.2. 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.

2.7 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por arrendamientos se reconocen en base al método del devengado de acuerdo con los contratos.

2.8 Gastos.

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

2.9 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.10 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

Durante el año 2016, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones emitidas:

Modificaciones a la NIC 1: Iniciativa de revelación.

Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

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 2017

Modificación a la NIIF 7, Iniciativa de revelación

Modificación a la NIC 12, Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 9, Instrumentos Financieros.

NIIF 15; Ingresos provenientes de contratos con clientes.

NIIF 16; Arrendamientos.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros y su revelación.

3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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 - CUENTAS POR COBRAR

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes	41.600	-
Otros	40.237	43.100
	<u>81.837</u>	<u>43.100</u>

5 - PAGOS ANTICIPADOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Seguros anticipados	<u>2.311</u>	<u>640</u>

6 - PROPIEDAD Y EQUIPO

	<u>12-31-2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Transferencia</u>	<u>12-31-2016</u>
Terrenos	90.924	-	-	90.924
Edificaciones	2.194.489	-	(1.420.680) (2)	773.809
Vehiculo	25.000	-	-	25.000
	<u>2.310.413</u>	<u>-</u>	<u>(1.420.680)</u>	<u>889.733</u>
Depreciación acumulada	(241.584)	(86.046)	-	(327.630)
	<u>2.068.830</u>	<u>(86.046)</u>	<u>(1.420.680)</u>	<u>562.103</u>

	<u>1-1-2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Transferencia</u>	<u>Reclasificación</u>	<u>12-31-2015</u>
Terrenos	1.025.766	-	(1.025.766) (1)	90.924	90.924
Edificaciones	2.285.413	-	-	(90.924)	2.194.489
Vehiculo	25.000	-	-	-	25.000
	<u>3.336.179</u>	<u>-</u>	<u>(1.025.766)</u>	<u>-</u>	<u>2.310.413</u>
Depreciación acumulada	(127.313)	(114.271)	-	-	(241.584)
	<u>3.208.867</u>	<u>(114.271)</u>	<u>(1.025.766)</u>	<u>-</u>	<u>2.068.830</u>

(1) Transferencia a accionista de 2 solares de 10.658,06 m² en la Etapa La Riviera del proyecto Inmobiliario Ciudad Celeste 2, ubicada en el km 9 de la vía a Samborondón, entregados como aporte para la constitución del Fideicomiso Mercantil de Administración La Riviera, inscrita en el Registro de la Propiedad de Samborondón el 31 de diciembre de 2015.

(2) Transferencia de la construcción que se levanta sobre el inmueble en el Solar 2 a favor del Fideicomiso La Riviera, inscrita en el Registro de la Propiedad de Samborondón el 16 de septiembre de 2016.

7 - OTROS ACTIVOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Derechos fiduciarios Fideicomiso La Riviera	3.130.290 (4)	1.709.610 (3)
Inversiones en Subsidiaria		
Turismo del pacifico Turipac S.A.	799,96	799,96
Inversiones otras		
San Guillermo Cia.Ltda.	0,04	0,04
Toledama Cia.Ltda.	0,04	0,04
	<u>3.131.090</u>	<u>1.710.410</u>

7 - OTROS ACTIVOS (continuación)

(3) Cesión del 100% de los derechos fiduciarios de beneficiarios en el Fideicomiso "La Riviera" de los cónyuges Iván Baquerizo Alvarado y Sra. María Carbo Loo a la Compañía a título de aportes para futuro aumento de capital inscrito en el Registro de la Propiedad de Samborondon el 31 de diciembre de 2015. (ver Nota 6)

(4) Cesión del 100% de los derechos fiduciarios de beneficiarios en el Fideicomiso "La Riviera" a la Compañía por parte de los cónyuges Baquerizo Carbo. La cesión de derecho es a título oneroso y ha sido pactado por los cedentes y por la cesionaria en acuerdo celebrado entre ellos.

8 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores	<u>1.543</u>	<u>1.853</u>

9 - IMPUESTOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	7.200	3.200
Impuesto al valor agregado	2.975	-
	<u>10.175</u>	<u>3.200</u>

Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto al valor agregado	<u>12.600</u>	<u>3.937</u>

El movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	(3.200)	-
Anticipo pagado	(15.734)	(18.934)
Retenciones	(7.200)	-
Impuesto causado	18.934	19.671
Saldo al final del año	<u>(7.200)</u>	<u>737</u>

En 2016 y 2015 la Compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

10 - CUENTAS POR PAGAR

Corresponde principalmente a la devolución de aportes para futuro aumento de capital efectuados mediante la transferencia de bienes inmuebles.

11 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 3.800 participaciones iguales, acumulativas e indivisibles de \$0,04 de valor nominal unitario.

11 - CAPITAL SUSCRITO (continuación)

La composición societaria es la siguiente:

<u>Socios</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Participaciones</u>	
		<u>No</u>	<u>%</u>
Calypso Enterprises LLC	Estadounidense	1.500	39,474
Dione Investments LLC	Estadounidense	1.500	39,474
Hooven Properties INC	Panameña	799	21,026
Atlante Enterprises LLC	Estadounidense	1	0,026
		<u>3.800</u>	<u>100,000</u>

12 - APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

Al 31 de diciembre de 2014 estan representadas por aportaciones con inmuebles realizadas por accionistas, en el año 2015 se transfirió el valor a una cuenta de pasivo a favor de los accionistas. En diciembre de 2015 se efectuó una nueva aportación por \$1.709.610 mediante la cesión del 100% de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso La Riviera. (ver Nota 7).

13 - RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 5% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 20% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

14 - RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pérdidas acumuladas	(145.876)	(106.341)
Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF	2.108	2.108
	<u>(143.769)</u>	<u>(104.233)</u>

15 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.


Econ. Raúl De La Torre Ronquillo
Gerente General


CPA. Freddy Lozano León.
Contador