

INMOBILIARIA ROMABAL DIECIOCHO CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (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 2019 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 26 de febrero de 2020.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

2.1 Moneda funcional

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.

2.2 Uso de estimaciones y juicios.

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

2.3 Políticas contables significativas

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

Efectivo.

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

Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando se convierte en una parte de las condiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción y posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado.

Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado.

Instrumento de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;

Costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el periodo en cuestión.

Para los activos financieros, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado un periodo más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Deterioro de activos financieros

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

Baja de activos y pasivos financieros

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Clientes y otras cuentas por cobrar

Los ingresos se realiza con condiciones de crédito normales y los importes de las cuentas por cobrar no generan intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Proveedores y otras cuentas por pagar

Son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido en el curso normal de los negocios, en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

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 incurren.

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.

Inversiones en acciones.

Las inversiones en acciones se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro de valor acumulado. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando surja el derecho a recibirlos.

Impuestos

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido.

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.

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 generalmente para todas las diferencias temporarias que darán lugar a cantidades imponibles al determinar la ganancia fiscal (pérdida fiscal) de periodos futuros cuando el importe en libros del activo o pasivo se reconozca o liquide (diferencias temporarias tributables). Los activos por impuestos diferidos se reconocen generalmente para todas las diferencias temporarias que darán lugar a cantidades que sean deducibles al determinar la ganancia fiscal (pérdida fiscal) de periodos futuros cuando el importe en libros del activo o pasivo se recupere o liquide (diferencias temporarias deducibles) pero solo en la medida en que sea probable que habrá ganancias fiscales disponibles contra las que utilizar las diferencias temporarias deducibles.

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.

Reconocimiento de ingresos.

Se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con el cliente a cambio de bienes y servicios.

Reconocimiento de costos y gastos.

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, y se registran al costo histórico en el periodo con el que se relaciona.

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.

2.4 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

A partir de 1 de Enero del 2019 entraron en vigencia la NIIF 16 Arrendamientos y modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB.

Debido a que la compañía no mantiene contratos de arrendamientos no tuvo impacto en la aplicación inicial de la NIIF 16 en los estados financieros de la Compañía

2.5 Las normas y enmiendas emitidas no vigentes, con vigencia a partir de 1 de enero de 2020

A la fecha de aprobación de los estados financieros separados, la Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aun no son vigentes:

Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las NIIF, se centra a los elementos de los estados financieros, medición y entidad que reporta, presentación y revelación.

Modificación NIIF 3, Definición de un negocio aclara la valorización de si una adquisición es considerada un negocio o un grupo de activos.

Modificación a la NIC 1 y NIC 8, Definición de materialidad ayuda a usar el juicio cuando se aplique el concepto de materialidad para que los reportes financieros sean más significativos.

NIIF 17 Contratos de Seguros, busca desarrollar un estándar comprensivo sobre la contabilidad para los contratos de seguros.

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 períodos 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>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes relacionados	53.798	53.716
Socios	163.500	163.500
Compañías relacionadas (Nota 15)	222.067	200.667
Otros	9.424	82
	<u>448.789</u>	<u>417.965</u>

5 - PAGOS ANTICIPADOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Seguros anticipados	<u>1.644</u>	<u>3.179</u>

6 - PROPIEDAD Y EQUIPO

	<u>12-31-2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2019</u>
Terrenos	90.924	-	90.924
Edificaciones	773.809	-	773.809
Vehículo	25.000	-	25.000
Construcciones en curso	-	95.973	95.973
	<u>889.733</u>	<u>95.973</u>	<u>985.706</u>
Depreciación acumulada	<u>(405.010)</u>	<u>(38.690)</u>	<u>(443.700)</u>
	<u>484.723</u>	<u>57.282</u>	<u>542.006</u>

	<u>1-1-2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2018</u>
Terrenos	90.924	-	90.924
Edificaciones	773.809	-	773.809
Vehículo	25.000	-	25.000
	<u>889.733</u>	<u>-</u>	<u>889.733</u>
Depreciación acumulada	<u>(366.320)</u>	<u>(38.690)</u>	<u>(405.010)</u>
	<u>523.413</u>	<u>(38.690)</u>	<u>484.723</u>

7 - OTROS ACTIVOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Derechos fiduciarios Fideicomiso La Riviera (Nota 16)	3.037.363	3.037.363
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>3.038.163</u>	<u>3.038.163</u>

8 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	1,878	2,804

9 - IMPUESTOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	17,982	16,982
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto al valor agregado	21,822	19,422
Retenciones		
Impuesto a la renta	17	17
Impuesto al valor agregado	5	5
	<u>21,843</u>	<u>19,443</u>

El movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	(16,982)	(7,706)
Retenciones	(1,000)	(15,436)
Impuesto causado	-	6,160
Saldo al final del año	<u>(17,982)</u>	<u>(16,982)</u>

En 2018 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 en el año 2015.

11 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 95.000 participaciones iguales, acumulativas e indivisibles de S0,04 de valor nominal unitario.

La composición societaria es la siguiente:

<u>Socios</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Participaciones</u>	
		<u>No</u>	<u>%</u>
Calypso Enterprises LLC	Estadounidense	37,500	39,474
Dione Investments LLC	Estadounidense	37,500	39,474
Hooren Properties INC	Panaméña	19,975	21,026
Atlante Enterprises LLC	Estadounidense	25	0,026
		<u>95,000</u>	<u>100,000</u>

12 - APOORTE PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

En diciembre de 2019 la compañía registró un aporte para futura capitalización con débito a las cuentas por pagar socios \$100.000 y \$40.000 en efectivo. (\$162.000 con débito a cuentas por pagar socio 2018).

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>2019</u>	<u>2018</u>
Pérdidas acumuladas	(208.590)	(159.797)
Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF	2.108	2.108
	<u>(206.482)</u>	<u>(157.689)</u>

15 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas:

	<u>Cuentas por cobrar</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Hacdin Cia. Ltda.	107.600	102.400
Complaner Cia. Ltda.	57.568	50.970
Cimabusiness Cia. Ltda.	50.935	47.297
Inmobiliaria Casa de Campo Cia. Ltda.	5.964	-
	<u>222.067</u>	<u>200.667</u>

Principales transacciones:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por arrendamientos	20.000	96.071

16 - FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN "FIDEICOMISO LA RIVIERA"

El 31 de diciembre de 2015 la Compañía recibió la cesión de derechos fiduciarios de beneficiario sobre el "Fideicomiso La Riviera" realizados por los cónyuges Ivan Baquerizo y María Carbo Loor.

El 30 de diciembre de 2015 se constituyó el Fideicomiso Mercantil de Administración con el objeto de recibir los bienes presentes y futuros, con la finalidad de la Fiduciaria en su calidad de representante legal del mismo, arriende, entregue en garantía y disponga de ellos según las instrucciones.

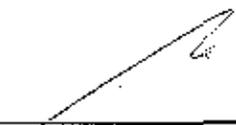
16 - FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN "FIDEICOMISO LA RIVIERA" (continuación)

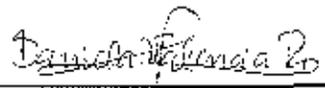
Los bienes inmuebles aportados son:	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terrenos, Etapa La Riviera Mz uno, Solar dos y tres del proyecto inmobiliario Ciudad Celeste Dos con un área de 10.685,06 m2	807.117	807.117
Edificaciones	<u>2.323.173</u>	<u>2.323.173</u>
	3.130.290	3.130.290
Depreciación acumulada	<u>(92.927)</u>	<u>(92.927)</u>
	<u>3.037.363</u>	<u>3.037.363</u>

Durante el año 2018 efectuó la depreciación del inmueble a la tasa del 4% anual equivalente a \$92.927.

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

Entre el 31 de diciembre del 2019 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
Liquidador Principal *R.T.*


CPA. Daniela Valencia Rodríguez
Contadora