

INMOFAVIROSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACION GENERAL Y ENTORNO ECONOMICO

INMOFAVIROSA S.A. La compañía tiene por objeto dedicarse a la Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles.

Su domicilio y las actividades principales, se realizan Guayaquil parroquia Olmedo calle Chile No,1210 y Ayacucho, su número de RUC es 0992795565001 con expediente N.-166423.de la Superintendencia de Compañías

Entorno Económico.- Desde septiembre del año 2008, la economía ecuatoriana presenta ciertas condiciones desfavorables, que son causadas por el efecto de la crisis financiera internacional por la que atraviesan países con economías estables, actualmente en recesión. La mencionada crisis ha originado en Ecuador, disminución de los ingresos petroleros, reducción de las remesas de los migrantes, restricciones en el acceso a las líneas de crédito internacionales por la declaración de moratoria en el servicio de la deuda externa pública, aumento de los índices de precios al consumidor, disminución de las líneas de crédito para el sector productivo y deterioro en la calificación del riesgo país.

Para enfrentar el panorama existente, el Gobierno Ecuatoriano ha puesto en práctica algunas estrategias tendientes a mitigar una eventual situación adversa, entre las cuales pueden citarse: reajustes al Presupuesto General del Estado, financiamiento del déficit fiscal a través de la emisión de Bonos del Estado y controles a las importaciones de diversos productos.

FIJACION DE PRECIOS

Mediante Ley No. 152 de mayo 4 de 1992, fue creado el Consejo Nacional de Fijación de Precios de Medicamentos de Uso Humano integrado por los Ministros de Salud Pública, de Comercio Exterior, Industrialización y Pesca y un representante del Honorable Congreso Nacional. Conforme Decreto No. 1076 publicado en el Registro Oficial No. 253 de febrero 9 de 1998, el Gobierno Nacional emitió las Normas Administrativas para la Fijación, Revisión, Reajuste y Control de los Medicamentos de Uso Humano, correspondiéndole al mencionado Consejo, fijar, revisar, reajustar y controlar los precios de comercialización de los productos farmacéuticos, de acuerdo con estas disposiciones los precios de los medicamentos de consumo humano se encuentran regulados.

INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variaciones en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<u>Año terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2010	3,17%
2011	3.28%
2012	3.49%

INMOFAVIROSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

2. BASES DE PRESENTACION Y PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.-

Base de presentación.- Los estados financieros adjuntos son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías.

La Federación Nacional de Contadores del Ecuador y el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, mediante comunicación de febrero 22 del 2006, solicitan la sustitución de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC por las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". El Comité Técnico del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, en comunicación del 5 de junio del 2006, recomienda la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "IAS".; y adicionalmente recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" deberían adoptarse durante el año 2006, sin embargo, debido a que el proceso requiere de amplia divulgación y capacitación, su aplicación obligatoria se implementará a partir del ejercicio económico del año 2009.

En el artículo 2 de la Resolución No. 06.Q.ICI-004 de agosto 21 del 2006 publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre del 2006, se resuelve disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.

- Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010; las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa. Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.
- Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011; las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a \$4,000,000.00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de

INMOFAVIROSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.-

Base de presentación.- Continuación

- sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, para estatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador. Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.
- Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012; las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores. Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2012.

Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1), 2) y 3) del artículo primero elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país. Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

- Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición.
- Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios accionistas, proveedores, entidades de control, etc., la comprensión de los ajustes significativos realizados en el Balance General y en el Estado de Resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009, 2010 o 2011, según corresponda, y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

INMOFAVIROSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.-

Base de presentación.- Continuación

La Superintendencia de Compañías ejercerá los controles correspondientes para verificar el cumplimiento de estas obligaciones, sin perjuicio de cualquier control adicional orientado a comprobar el avance del proceso de adopción.

Sin perjuicio de los plazos señalados en los artículos que anteceden, cualquier compañía queda en libertad de adoptar anticipadamente la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" antes de las fechas previstas, para lo cual deberá notificar a la Superintendencia de Compañías de este hecho.

Establecer que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC", de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011 para las compañías y entes mencionados en los numerales 1), 2) y 3) del Artículo Primero de esta Resolución, respectivamente.

Un resumen de las principales normas contable se mencionan a continuación:

Provisión para cuentas incobrables.- La Compañía establece con cargo a resultados una provisión para cubrir posibles pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar en base a lo establecido por las disposiciones legales vigentes.

Inventarios.- Los inventarios de productos terminados, son registrados mediante el sistema de inventarios periódicos o cuentas múltiples, y son valorados aplicando el método FIFO; son registradas mediante el sistema perpetuo o cuenta única y son valorados al costo promedio, estas valorizaciones no exceden el valor neto de realización. Los inventarios de productos terminados de origen nacional incluyen el costo de manufactura transferidos a través del proceso de fabricación.

Activos fijos.- Están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Muebles y equipos de oficina	10%
Vehículos y otros	20%
Maquinarias	10%
Otros activos	10%
Equipos de computación	33,33%

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital. La Compañía no ha realizado la apropiación a la reserva legal correspondiente a las utilidades del año 2012.

INMOFAVIROSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.-

Base de presentación.- Continuación

Reserva de capital.- De acuerdo con Resolución No. 01.Q.ICI.017 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el R.O. No. 483 del 28 de diciembre del 2001, el saldo de la cuenta reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar capital suscrito no pagado, en cambio podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiere, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía.

Reconocimiento de ingreso.- La Compañía reconoce ingresos por venta de productos de alimentos en general, cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos.

Participación de trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional

Impuesto a la Renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores la tarifa del 23% de impuesto a la renta.

Cambios contables.- Durante el año 2012, se efectuó el cambio relacionado con la política de registro de los intereses mencionados precedentemente.

Uso de estimaciones.- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. CAJA Y BANCOS.-

La composición del Activo Disponible al 31 de Diciembre del 2.012 es la siguiente:

	2.012 (Dólares)
<u>Caja</u>	
Fondos de Caja chica	8.418.48
TOTAL CAJA Y BANCOS	<u>8.418.48</u>

M. ROMAN.DISTRIBUIDORA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012, las cuentas por cobrar representan lo siguiente:

	<u>2012</u> (Dólares)
Cientes	8.850
Total Cuentas por Cobrar	<u>8.850</u>

Cientes.- Las cuentas por cobrar a clientes son corrientes.

5. IMPUESTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de Diciembre del 2.012 los Impuestos por Cobrar fueron los siguientes:

	<u>2.012</u> (Dólares)
Crédito Tributario IVA	1.200
Retenciones en la Fuente Clientes 1%	2.080
TOTAL	<u>3.280</u>

Impuestos.- Al 31 de diciembre del 2012 representan principalmente retenciones en la fuente por US\$ 2.080 Correspondiente al año 2012 realizadas por clientes de la Compañía, que de conformidad con la normativa tributaria vigente, pueden compensarse en, la liquidación de Impuesto a la Renta anual de la Empresa.

En un plazo máximo de tres años con obligaciones presentes y futuras de impuesto a la renta, previa notificación al Director General del Servicio de Rentas Internas - SRI. También puede solicitarse el reintegro de las retenciones en la fuente, mediante trámite de pago en exceso, cuando el impuesto a la renta causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, este rubro posee también crédito Tributario IVA por USD\$ 1.200.

6. ACTIVOS FIJOS NETO

Durante los años 2012, el movimiento de activos fijos fue el siguiente:

	... MOVIMIENTO ...		
	<u>Saldos al</u> <u>01/01/11</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al</u> <u>31/12/12</u>
		<u>Bajas</u>	
		(Dólares)	
Inmuebles	346.947.29	0	346.947.29
Vehículos	0	0	0
Muebles y Enseres	0	0	0
Subtotal	<u>346.947.29</u>		<u>346.947.29</u>
Menos: Depreciación	(86.052.05)	0	(86.052.05)
Total	<u>260.895.24</u>	<u>0</u>	<u>260.895.24</u>

INMOFAVIROSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

7. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012, la cuenta representa lo siguiente:

	<u>2012</u> (Dólares)
Cuentas por pagar accionistas	<u>247.857.33</u>
Total Cuentas por Pagar Largo Plazo	<u>247.857.33</u>

8. CAPITAL SOCIAL

El Capital Social Pagado está constituido de acciones ordinarias con un valor nominal unitario de \$ 1,00 según escritura Pública inscrita en el Registro Mercantil el Capital Pagado quedo integrado por un monto de \$ 800.00

EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y hasta la fecha de emisión de este informe (Abril 23 del 2013) no se produjeron eventos, que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.

APROBACION DE CUENTAS ANUALES

Estos estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Socios. Dichas cuentas anuales contienen (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.