

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.**1. INFORMACION GENERAL**

INMOBILIARIA ROYI S.A., Es una sociedad anónima que tiene como principal actividades: COMPRA VENTA ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ALQUILADOS TALES COMO EDIFICIOS DE APARTAMENTOS, VIENDAS, Y EDIFICIOS NO RESIDENCIALES Y EXPLOTACION DE ZONA RESIDENCIALES PARA VIVIENDAS MOVILES.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Estas Políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentando, salvo que se indique lo contrario.

2.1 BASE DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados Financieros adjuntos al 31 de diciembre del 2017 fueron preparados de acuerdo con las normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.1.1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La compañía ha diseñado en su año de constitución, las políticas contables que determinaran los lineamientos para la contabilización de las partidas surgidas a raíz de sus operaciones.

2.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

El efectivo y equivalente al efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras locales, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los sobregiros bancarios. En el balance, los sobregiros bancarios se clasifican como obligaciones con Instituciones Financieras, en el pasivo corriente.

2.3 DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Los Documentos y Cuentas por Cobrar son los importes provenientes de los créditos otorgados a clientes por ventas de bienes o prestación de servicios realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda de un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo), se clasifican como activos corrientes. En caso contrario, se presentan como activos no corrientes.

Los Documentos y Cuentas por Cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, menos la provisión por cuentas de dudosa cobrabilidad.

2.4 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Los componentes de Propiedad de planta y equipo se contabilizan por su costo histórico menos la depreciación, y deterioro del valor cuando existan indicios del mismo. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los elementos.

Los costos posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos, vayan a influir hacia la entidad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de gastos por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio económico en que se incurre en el mismo.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación en los demás componentes de propiedades, planta y Equipos se calcula usando el método lineal de acuerdo a las siguientes vidas útiles estimadas que se detallan a continuación:

• EDIFICIO	20 AÑOS
• MAQUINARIAS Y EQUIPOS	10 AÑOS
• MUEBLES Y ENSERES	10 AÑOS
• HERRAMIENTAS	10 AÑOS
• VEHICULOS	5 AÑOS
• EQUIPO DE COMPUTACION	3 AÑOS

La compañía reconocerá el deterioro del valor de los activos cada vez que exista un indicio del valor recuperable de sus activos y unidades generadoras de efectivo, de existir dicho deterioro se reconocerá directamente el resultado del ejercicio económico en que se incurran.

2.5 DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Los Documentos y Cuentas por Pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han

Adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la operación. Se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

2.6 CAPITAL SOCIAL

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto. Se registran a su valor nominal. La distribución del capital suscrito es como sigue:

Accionista 1	798,40 Acciones	\$ 1.00	\$ 798,40
Accionista 2	1,60 Acciones	\$ 1.00	\$ 1,60

2.7 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor agregado.

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas condiciones para cada una de las actividades en la entidad que se describen a continuación. La entidad basa sus estimaciones de devolución en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, el tipo de transacción y las circunstancias específicas de cada acuerdo.

2.8.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

Las estimaciones y juicios 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.

2.9 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES IMPORTANTES

La entidad hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explica las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos dentro de ejercicios financieros futuros.

a) Provisiones por Beneficios a Empleados de Largo Plazo

La compañía no ha realizado provisiones para atender obligaciones por jubilación patronal y desahucio dado que a la fecha la compañía está siendo constituida. Cuando se inician las operaciones, se determinará la mejor política de reconocimiento y medición de beneficios a largo plazo en apego a los requerimientos de la nueva normativa contable vigente.

3.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un detalle de los ingresos de Actividades Ordinarias, al 31 de diciembre del 2017 y 31 de Diciembre del 2016, es el siguiente:

	2017	2016
Ventas locales gravadas tarifa 12 %	00,00	00,00
Ventas locales gravadas tarifa 0 %	<u>00,00</u>	<u>00,00</u>
Total de ingresos de Actividades Ordinarias	00,00	00,00

4.- PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, las sociedades pagaran a sus trabajadores, el detalle de la participación del 15% de la utilidad del ejercicio 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Utilidad Contable - Base de Cálculo	00,00	00,00
15% Participación Utilidades	00,00	00,00

5.- Gastos de Impuestos a la Renta

La ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establece que la sociedades nacionales pagaran sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores la tarifa del 22% de impuesto a la renta.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Un Detalle del efectivo y Equivalente al efectivo al 31 de diciembre del 2017 y 31 de Diciembre del 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Bancos	<u>00,00</u>	<u>00,00</u>
Total de Efectivo y Equivalente al Efectivo	00,00	00,00

7.- Documento y Cuentas por Cobrar.

Este rubro agrupa los importes provenientes de los créditos otorgados a los clientes comerciales bajo condiciones normales de plazo, es decir que no generan ningún tipo de interés y son a corto plazo, 30, 45 y 60 días

Un detalle de los Documentos y Cuentas por Cobrar Clientes no relacionados al 31 de diciembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016, es el siguiente:

	2017	2016
Cuentas por Cobrar Clientes	00,00	00,00
Otras cuentas y documentos por cobrar		
Total Documentos y Cuentas por Cobrar	00,00	00,00

8.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un detalle de los activos por impuestos corrientes, al 31 de diciembre del 2016 y 31 de Diciembre del 2015, es el siguiente:

	2017	2016
Crédito Tributario IVA	0,00	0,00
Crédito Tributario Renta	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Total de Activos por Impuestos Corrientes	0,00	0,00

9.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS

Un detalle de Propiedad, Planta y Equipos, al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2015:

Propiedades Planta y Equipo	2017	2016
Terrenos	000,00	000,00
Edificios	000,00	000,00
Maquinaria, Equipo Instalaciones y Adecuaciones	000,00	000,00
Muebles y Enseres	000,00	000,00
Equipo de Computación	000,00	000,00
(-) Depreciación Acumulada	000,00	000,00
Otros	<u>000,00</u>	<u>000,00</u>
Total Propiedades Planta y Equipo	000,00	000,00

10.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Este rubro agrupa los importes provenientes de los créditos que nos conceden nuestros proveedores comerciales bajo condiciones normales de plazo, es decir, que no generen ningún tipo de interés y son concedidos a corto plazo 30,45 y 60 días.

Un detalle de las Cuentas y Documentos por pagar, al 31 de diciembre del 2017 y el 31 de diciembre del 2016, es el siguiente:

	2017	2016
Proveedores Locales	<u>00,00</u>	<u>0,00</u>
Total Cuentas y Proveedores Locales	00,00	0,00

11.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

El rubro agrupa las obligaciones contraídas con otros entes distintos a los proveedores comerciales, tal es el caso de la administración tributaria, instituciones de seguridad social, así como también cuentas por pagar por beneficios sociales y participación de utilidades de empleados.

Un detalle de las otras obligaciones corrientes al 31 de diciembre del 2017 y de 31 diciembre del 2016, es el siguiente:

	2017	2016
Impuestos a la Renta por Pagar	00,00	00,00
Participación de trabajadores por Pagar	00,00	00,00
Con la administración tributaria	00,00	00,00
Con el seguro social	<u>00,00</u>	<u>00,00</u>
Total Obligaciones Corrientes	00,00	00,00

12.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/ RELACIONADAS

Un detalle de las cuentas por Pagar Diversas Relacionadas al 31 de diciembre del 2017 es el siguiente:

	2017	2016
cuentas por pagar Relacionadas	000,00	000,00
Total Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas	000,00	000,00

13. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía se compone de mil (800) acciones ordinarias y nominativas de un valor de \$ 1.00 centavos de dólar de los Estados Unidos de Norteamérica. La Participación accionaria se detalla a continuación

1	JAI ME ROBERTO ROGGHERO ROLANDO	798,40	Acciones
2	MARIA PATRICIA GAETE ESPINOZA	1,50	Acciones

14. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2017 fecha en que la administración autorizo los presentes estados financieros, no han ocurrido hecho de carácter financiero contable o de otra índole que afecten en forma significativa la interpretación de los mismos


CONTADOR
CC 0904570371
REGISTRO 31958