

INMOBILIARIA RIPOL S.A.

Notas a los Estados Financieros por el año Terminado al 31 de Diciembre del 2011 y 2012
(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

NOTA No.1.- ACTIVIDAD ECONOMICA Y CONSTITUCION

Con fecha 02 de julio de 1995, ante Notario Primero del Cantón Quito, Doctor Jorge Machado Cevallos se extendió la escritura pública de constitución de INMOBILIARIA RIPOL S.A., la cual se encuentra inscrita en el registro Mercantil del mismo cantón bajo la partida No. 1430 tomo 1220 el 06 de Agosto del año 1995.

INMOBILIARIA RIPOL S.A., es una empresa privada que tiene como actividad principal la actividad inmobiliaria.

Se encuentra registrada en el Servicio de Rentas Internas con el número de Registro Único de Contribuyentes 1791153065001. Su domicilio legal se ubica en la Calle Manuela Garaycoa y Av. Interoceánica Entrada diagonal al Mercado el Arenal; en la provincia del Pichincha, Cantón Quito, Parroquia Tumbaco, sector el Arenal

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2012 fueron aprobados por la Asamblea General de Accionistas el 19 de marzo del 2013.

NOTA No. 2.- POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

Las siguientes son las políticas contables que la empresa INMOBILIARIA RIPOL S.A. aplicará para la conversión de los estados financieros en el período de transición así como en el período de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's; años 2011 y 2012 respectivamente.

2.1. Bases de presentación

Los estados financieros de INMOBILIARIA RIPOL S.A. a partir del año de implementación se presentarán según Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) adoptadas para su utilización en Ecuador, y representará la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, las que serán aplicadas de manera uniforme.

La preparación de los estados financieros bajo NIIF's exige el uso de estimaciones y criterios contables, también exige que la administración ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la compañía.

2.2. Moneda

INMOBILIARIA RIPOL S.A. utiliza el dólar de los Estados Unidos de Norte América como su moneda de uso normal para la presentación de sus estados financieros. La moneda funcional se ha determinado considerando el entorno económico principal en que la Compañía opera y la moneda en que se generan los flujos de efectivo.

2.3. Efectivos y Equivalentes al Efectivo

INMOBILIARIA RIPOL S.A.

Notas a los Estados Financieros por el año Terminado al 31 de Diciembre del 2011 y 2012 (Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja, los saldos en bancos locales y extranjeros, los depósitos a plazo en entidades financieras locales y extranjeras, las inversiones y los instrumentos financieros adquiridos con compromiso de compra-venta, y todas aquellas inversiones a corto plazo de alta liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

2.4. Activos financieros

INMOBILIARIA RIPOL S.A. clasifica sus activos financieros en documentos y cuentas por cobrar y deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

a. Documentos y cuentas por cobrar

Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables hasta 30 días plazo, que no cotizan en un mercado activo; vencido este plazo las cuentas generarán un interés implícito por los días de mora, exceptuando las transacciones realizadas con empresas del Estado. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los documentos y cuentas por cobrar incluyen a los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

b. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen por su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito). Se registran a valor nominal, debido a que los plazos de recuperación de las cuentas por cobrar son bajos y la diferencia entre el valor nominal y el valor justo no es significativa.

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

El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

2.5. Propiedad, planta y equipo

Propiedad, planta y equipo serán valorados por el Modelo del Costo, dónde los elementos de propiedad, planta y equipo están expuestos, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición subsecuente, a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y deterioro; se considera un bien adquirido por la entidad como propiedad planta y equipo siempre y cuando su costo sea superior a los \$100 (cien dólares con 00/100), cuya vida útil sea mayor a un año y su costo se justifique dentro del estado financiero.

El Costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo, como también los intereses por financiamiento directa o indirectamente relacionado con ciertos activos calificados.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como

INMOBILIARIA RIPOL S.A.

Notas a los Estados Financieros por el año Terminado al 31 de Diciembre del 2011 y 2012 (Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

un activo separado, sólo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión, fluyan hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente. Los desembolsos posteriores que correspondan a reparaciones o mantenimiento se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurren. La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método de línea recta para asignar los costos al valor residual sobre la vida útil técnica estimada; el valor residual y la vida útil técnica estimada de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance, para estos porcentajes se considerarán aquellos que no excedan los establecidos por la Ley de Régimen Tributario Interno. Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable. Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

2.6. Proveedores

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

2.7. Obligaciones con bancos e instituciones financieras

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción.

Posteriormente, los recursos de terceros se valorizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. El método de interés efectivo consistente en aplicar la tasa de mercado de referencia para deudas de similares características a la fecha de inicio de la operación sobre el importe de la deuda (neto de los costos necesarios para su obtención).

Los recursos de terceros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.8. Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales consolidadas. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del estado de situación financiera y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se pueda compensar dichas diferencias.

INMOBILIARIA RIPOL S.A.

Notas a los Estados Financieros por el año Terminado al 31 de Diciembre del 2011 y 2012 (Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

2.9. Beneficios a los empleados

Jubilación patronal y desahucio

El Código de trabajo establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan prestado sus servicios por 25 años o más, continuado e ininterrumpidamente. No se ha realizado un estudio actuarial realizado por un perito independiente.

De igual manera, acorde a lo que establece el código de trabajo, cuando la relación laboral termine por desahucio el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio.

La compañía no ha realizado el cálculo actuarial de su nomina

2.10. Capital social

El capital social está representado por acciones nominativas, ordinarias e indivisibles de un (\$1) dólar cada uno; Los dividendos sobre participaciones ordinarias se reconocen como menor valor del patrimonio cuando son aprobados o se configura la obligación de su pago en los términos de la NIC 37.

2.11. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la entidad y puedan ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor razonable del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta.

2.12. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en el período por la base de acumulación (método del devengado) es decir cuando se incurren.

2.13. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los socios de la empresa se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales de INMOBILIARIA RIPOL S.A. en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la entidad o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales o las políticas establecidas por la Junta de Accionistas.

NOTA 3.- ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009.

INMOBILIARIA RIPOL S.A.

Notas a los Estados Financieros por el año Terminado al 31 de Diciembre del 2011 y 2012 (Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008, publicada en el suplemento del Registro Oficial No.378 de 10 de julio de 2008, ratificó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera.

La Resolución No.08.G.DSC emitida por la Superintendencia de Compañías el 20 de noviembre del 2008, estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

La resolución No. SC.Q.ICL.CPAIFRS.11.01 de 12 de enero de 2011, resuelve establecer normas para el registro y preparación de estados financieros de las empresas que califican como PYMES, de acuerdo a esta resolución la empresa de acuerdo a sus características es PYMES por lo que preparó Estados financieros de apertura al 31 de diciembre del 2010 que corresponden a los primeros estados financieros presentados (no publicados) utilizando las disposiciones contenidas en las Normas Internacionales de Información Financiera.

Estados financieros intermedios al 31 de diciembre del 2011 que corresponden a los estados financieros presentados para efectos comparativos utilizando las disposiciones contenidas en las NIIF's. Los Estados financieros con arreglo a las NIIF's al 1 de enero del 2012 que corresponden a los estados financieros preparados utilizando las disposiciones contenidas en las NIIF's.

NOTA 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Este rubro está conformado por los siguientes valores:

	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011
DETALLE	VALOR	VALOR
Caja Chica	150.00	-
Banco del Pichincha 34240494-04	-	1,767.89
TOTALES	150.00	1,767.89

NOTA 5. - CUENTAS POR COBRAR

Registra el saldo de las cuentas pendientes de cobro o por descontar que mantiene INMOBILIARIA RIPOL S.A. al 31 de diciembre de 2012, un detalle de estos rubros es como sigue:

	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011
DETALLE	VALOR	VALOR
Cuentas por Cobrar	38,818.20	16,691.43
Otras Cuentas por Cobrar	3,492.37	1,000.00
TOTALES	42,310.57	17,691.43

INMOBILIARIA RIPOL S.A.**Notas a los Estados Financieros por el año Terminado al 31 de Diciembre del 2011 y 2012****(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)****NOTA 6.- ACTIVO FIJO**

Este valor comprende:

Detalle	<u>31 de Diciembre 2012</u>			<u>31 de Diciembre 2011</u>		
	<u>Depreciacion</u>		<u>Valor Neto</u>	<u>Depreciacion</u>		<u>Valor Neto</u>
	<u>Costo</u>	<u>Acumulada</u>		<u>Costo</u>	<u>Acumulada</u>	
Muebles y enseres	1,711.20	199.64	1,511.56	1,711.20	28.52	1,682.68
Equipo de Computación	5,194.98	3,174.53	2,020.45	5,194.98	1,443.05	3,751.93
TOTAL	6,906.18	3,374.17	3,532.01	6,906.18	1,471.57	5,434.61

Con respecto a la metodología y cálculo de la depreciación está en línea recta. Se aplica consistentemente los porcentajes de la ley tributaria para la depreciación. Los activos fijos se encuentran libres de gravámenes y contingencias.

NOTA 7.- PRESTAMOS DE BANCOS Y FINANCIERAS

Dentro del Saldo de Préstamos de Bancos y Financieras, se encuentra únicamente el sobregiro contable de \$590.04.

NOTA 8.- CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Este valor corresponde a los valores adeudados por la compañía a Proveedores por las compras de bienes y servicios necesarios para el normal funcionamiento de la compañía, al 31 de diciembre del 2012 asciende a \$ 15.579,00 y \$ 950.13 en el 2011

NOTA 9.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

Dentro de este rubro se encuentra incluido valores adeudados por la compañía a los Accionistas, quienes han prestado dinero como parte del capital de trabajo, para darle mejor liquidez a la empresa, al 31 de diciembre del 2012 asciende a \$ 8.010.00 y \$8.049.49 en el 2011

NOTA 10.- OTROS PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 se desglosa de la siguiente manera:

DETALLE	<u>Saldo al</u>		<u>Saldo al</u>	
	<u>31/12/2012</u>		<u>31/12/2011</u>	
	VALOR		VALOR	
Deudas con la Administración Tributaria	4,325.19	(a)	5,109.12	
Deudas con el IESS	1,062.15		693.55	
Deudas por Beneficios de Ley a Empleados	5,968.51	(b)	1,098.26	
Participacion Trabajadores	-		427.24	
Impuesto Renta			581.05	
TOTALES	11,355.85		7,909.22	

INMOBILIARIA RIPOL S.A.**Notas a los Estados Financieros por el año Terminado al 31 de Diciembre del 2011 y 2012
(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

- (a) Dentro de las obligaciones tributarias se encuentran las Retenciones de Fuente de IVA, retención Fuente del Impuesto a la Renta, que quedaron pendientes para ser canceladas en el siguiente año.
- (b) En el año 2011 se incluyo dentro del rubro de provisiones, sin embargo se realiza una reclasificación para la presentación en los balances ajustados a la Superintendencia de Compañías

NOTA 11.- CAPITAL SOCIAL

Un detalle del saldo de la cuenta capital es como sigue:

Un detalle del saldo de la cuenta capital es como sigue:

Detalle	Diciembre 31 2012	Diciembre 31 2011
Capital Social	800.00 (a)	800.00 (a)
Reserva de Capital	7,326.06	7,326.06
Utilidades No Distribuidas	1,839.98	0.00
Perdidas Acumuladas	(31.58)	(31.38)
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	(1,021.29)	1,839.98
TOTAL	8,913.17	9,934.66

(a) La composición del capital social de la compañía está integrada de la siguiente manera.

Nombre del Socio	Nacionalidad	Número de Participaciones Sociales	Valor Total
Giovanni Angioletti Dell' Oro	Italiana	20,000	800.00
Total		20,000	800.00

Las cifras que hacen mención al presente, están referidas a valores históricos debido a que se mantiene vigente la legislación aplicable a las mismas.

NOTA 12.- COSTOS Y GASTOS

Este valor corresponde:

Detalle	Diciembre 31 2012	Diciembre 31 2011
Gastos Administrativos y de Ventas	162,333.85	36,916.92
Gastos Financieros y comisiones Bancarias	400.28	-
Gastos No deducibles	2,766.46	-
TOTAL	165,500.59	36,916.92

NOTA 13.- RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCION NIIF'S

La compañía no tiene ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" para Pymes, ya que sus activos y pasivos

INMOBILIARIA RIPOL S.A.

**Notas a los Estados Financieros por el año Terminado al 31 de Diciembre del 2011 y 2012
(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

financieros son de rotación inmediata o se los cobra y/o se paga en un periodo corto por lo que no requieren ajustes

NOTA 14.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y hasta la fecha de emisión de este informe (31 de marzo del 2013) no se produjeron eventos, que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.



Giovanni Angioletti Dell' Oro
REPRESENTANTE LEGAL



Iván Raúl Maldonado Cabezas
CONTADOR GENERAL