

I N M O B I L I A R I A R A S A B A S . A .

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

NOTA 1.- IDENTIFICACIÓN, OBJEIVO Y OPERACIÓN DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA RASABA S.A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 28 de Julio de 1977, fecha desde la cual ha cumplido con todas las obligaciones que como entidad sujeta al control de la Superintendencia de Compañías está obligada. La compañía tiene como actividad principal la compra/venta de bienes inmuebles.

La compañía se encuentra ubicada en el Cantón Guayaquil de la Provincia del Guayas, en ciudad de Guayaquil en la parroquia Rocafuerte en las calles Aguirre No. 517 y Chimborazo, el Servicio de Rentas Internas le asignó el Registro Único del Contribuyente N° 0990362939001 y su expediente en la Superintendencia de Compañías es el N° 9101.

La compañía mediante Resolución N° 793 del 5 de Febrero del 2010 de la Superintendencia de Compañías, fue declarada disuelta por el hecho de mantener en capital social suscrito/pagado de USD 248,00, siendo el monto mínimo de capital para este tipo de compañías el valor de USD 800,00. Posteriormente por requerimiento y decisión unánime de los accionistas se procedió a su rehabilitación mediante un aumento de capital por USD 652,00, según Resolución No. SC-IJ-G-12-0006724 del 6 de noviembre del 2012.

NOTA 2.- MONEDA FUNCIONAL

Los Estados Financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde el mes de marzo del año 2000.

NOTA 3.- BASES DE PRESENTACIÓN

Los estados financieros están preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de información Financiera para Pequeñas y Medianas entidades,

adoptadas por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004, publicada en el Registro Oficial 348 del 3 de Septiembre del 2006; esta entidad de control ratificó posteriormente la adopción de las NIIF en el suplemento del Registro Oficial No. 378 del 10 de Julio del 2008 y mediante resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC del 20 de Noviembre del 2008, estableció el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Para la entidad, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas entidades – NIIF para PYMES, los primeros estados financieros bajo NIIF es el año 2012 y el periodo de transición es el año 2011.

Los estados financieros preparados bajo NIIF, han sido formulados por los administradores de la entidad con el objetivo de mostrar la imagen fiel del Estado de Situación Financiera, Estado del Resultado Integral, Estado de Cambio en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo.

La preparación de los estados financieros requiere la realización por parte de la Administración de la entidad de determinadas estimaciones contables y consideración de determinados elementos de juicio. Estos se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas en las expectativas de sucesos futuros, que se han considerado razonables de acuerdo con las circunstancias. Si bien las estimaciones consideradas se han realizado sobre la mejor estimación disponible a la fecha de formulación de los presentes estados financieros, de conformidad con la Sección 10, cualquier modificación en el futuro de dichas estimaciones se aplicará de forma prospectiva a partir de dicho ejercicio, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado integral del ejercicio.

NOTA 4.- DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO CON NIIF PARA PYMES

Estos estados financieros han sido elaborados en cumplimiento con las *Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades*

(NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

NOTA 5.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

De acuerdo a la **Sección 3 Presentación de Estados Financieros** requiere la preparación y divulgación de las políticas contables utilizadas por la compañía, las cuales deberían ser de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y medianas entidades - NIIF para PYMES. Esta divulgación debe ser realizada conjuntamente con la información financiera.

Las principales políticas contables que adopta **INMOBILIARIA RASABA S.A.**, se muestran a continuación:

a. PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

La compañía establece realizar Estados Financieros comparativos.

Presentar los cinco (5) estados financieros: Estado de Situación Financiera, Estado del Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y las respectivas notas a los estados financieros.

El Estado de situación financiera la entidad ha seleccionado como política de presentación presentarlo por su clasificación, lo cual exige que se presente en corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y no corrientes aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses y que se presente por separado los activos no corrientes disponibles para la venta y los pasivos que surgen de los activos no corrientes disponibles para la venta.

El Estado de Resultado Integral la entidad ha decidido como política de presentación presentarlo en un (1) solo estado del resultado integral el cual presentará todas las partidas de ingresos y gastos reconocidas en el periodo en base a su función.

Presentar el Estado de Cambio en el Patrimonio Neto.

Presentar el Estado de Flujos de Efectivo, la entidad decidió la presentación por el método directo el mismo que es exigido por la Superintendencia de Compañías.

Las notas a los Estados Financieros contendrán una referencia cruzada con las partidas presentadas en los Estados Financieros y las políticas de operación

adoptadas por la compañía para el registro, presentación, valuación y medición de los eventos, sucesos y transacciones que se producen en las operaciones del negocio.

b. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

El Estado de Flujos de Efectivo informa acerca de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio económico clasificados en actividades de operación, inversión y de financiamiento, presentándolos de la manera más apropiada según la naturaleza de las actividades.

Los flujos de efectivo procedente de actividades de operación se derivan de las transacciones que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la empresa, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.

Los flujos de efectivo procedente de actividades de inversión representan aquellos desembolsos efectuados por causa de los recursos económicos que van a ayudar a la obtención de ingresos y flujos de efectivo en el futuro.

Los flujos de efectivo procedente de actividades de financiamiento representan predicciones de necesidad de efectivo para cubrir compromisos con los que suministran capital a la empresa.

Los sobregiros bancarios serán considerados como flujos de efectivo por actividades de operación.

Los impuestos sobre las ganancias serán clasificados como flujos de efectivo por actividades de operación.

Los dividendos pagados serán clasificados como flujos de efectivo de actividades de financiamiento debido a que representan el costo de obtener los recursos financieros necesarios para la operación de la empresa.

La empresa informa los flujos de efectivo utilizando el método directo el cual se presenta por separado las categorías de cobros y pagos en términos brutos y termina realizando una conciliación entre la ganancia neta y los flujos de operación.

c. PATRIMONIO

Esta área del balance de situación financiera lo constituyen el capital social al inicio del ejercicio económica, las aportaciones de los accionistas para futura capitalización, las reservas, el resultado del periodo económico, las partidas de ingresos y gastos reconocidas en el otro resultado integral, los resultados de años anteriores, las correcciones de errores reconocidas en el periodo, los dividendos y otras distribuciones recibidas durante el periodo económico por los accionistas en patrimonio.

Los accionistas mediante Acta de Junta General dejarán constancia sobre el destino de la utilidad neta del periodo sobre el que se informa, en el cual podrán decidir si dichos dividendos serán pagados a los respectivos accionistas o si estos serán capitalizados para futuras contingencias que se presenten en la entidad.

La Ley de Compañías del Ecuador establece la apropiación obligatoria no menor del 10% de la utilidad después de impuesto a la renta, hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital pagado de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incumidas.

Los accionistas decidirán mediante Junta General la creación de otras reservas para fines específicos.

La entidad reconocerá una corrección valorativa de aquellas cuentas que lo ameriten y ajustará dicha corrección al periodo en el que corresponda, el cual puede ser resultado del ejercicio o resultados acumulados.

d. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Incluye dinero en efectivo, depósitos en bancos disponibles nacionales, inversiones a corto plazo de gran liquidez que se mantienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo con vencimiento de tres meses o menos desde la fecha de adquisición, y los sobregiros bancarios.

e. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

- CUENTAS POR COBRAR TRIBUTARIAS

Se registra el crédito tributario del IVA de acuerdo a las facturas expedidas por nuestros proveedores debidamente legalizadas y autorizadas por el Servicio de Rentas Internas, SRI, así como también las retenciones efectuadas por nuestros clientes y el Anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal.

- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Corresponde a préstamos y anticipos otorgados a terceros.

f. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Se clasificaran de acuerdo a los vencimientos corrientes, todos los acreedores pendiente de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales que no generan intereses, y se clasificaran como no corrientes todos los acreedores pendiente de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito a plazo, que generan intereses.

Se incluirán en esta cuenta los importes pendientes de pago por deudas comerciales, accionistas, y dichas deudas no generan intereses.

g. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR RELACIONADAS

Considerar partes relacionadas a sus accionistas. Cuando se hayan producido transacciones entre partes relacionadas, la entidad revelará la naturaleza de la relación, el importe de las transacciones, los saldos pendientes y otra información necesaria para la comprensión de los estados financieros.

h. SOBREGIRO Y PRÉSTAMOS BANCARIOS

Se registran todas las acreencias con instituciones del sistema financiero y cuya obligación de pago sea menor de 360 días, así como sus intereses devengados.

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

Las obligaciones con instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan por su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados durante la vida útil de la deuda de acuerdo al método de la tasa efectiva.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la entidad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha de balance.

i. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del periodo corriente.

El impuesto diferido es el impuesto por pagar o por recuperar en periodos futuros, generalmente que la entidad recupera o liquida sus activos y pasivos por su importe en libros actual; y del efecto fiscal de la compensación de pérdidas o créditos fiscales no utilizado hasta el momento procedente de periodos anteriores.

El 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 incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia 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 ganancia 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 ganancias 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 ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, 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.

j. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía, es decir, que los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta se reconocen cuando se entregan los bienes inmuebles.

Como ingreso extraordinario se encuentra los ingresos diferidos que corresponde al servicio de construcción de bienes inmuebles, que se registran cuando se factura a los clientes y se realizan como ingreso en los resultados, en base al avance de la obra.

k. COSTO Y GASTOS

Serán reconocidos como gastos las disminuciones en los beneficios económicos durante el periodo contable debidamente soportados por documentos autorizados por el Servicio de Rentas Internas según el reglamento de facturación y comprobantes de retención, y que sean del giro del negocio.

I. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DE LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa son todos los hechos, favorables o desfavorables, que se han producido entre el final del periodo sobre el que se informa y la fecha de la autorización de los estados financieros para su publicación.

m. REGISTROS CONTABLES Y UNIDAD MONETARIA

Los registros contables de la compañía se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

NOTA 6.- TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN (PED)

La afectación de la adopción de las nuevas normas contables NIIF afecta a la empresa mayormente en la parte tecnológica, ya que los sistemas de información de acuerdo a los requerimientos de las NIIF tendrán que generar nueva información y el sistema contable que posee la empresa actualmente no dispone de muchas bondades, lo que significa que el área contable deberá redoblar sus esfuerzos en la preparación de los estados financieros hasta que la compañía adquiera los nuevos software y hardware.

La preparación de los estados financieros con el carácter de comparativos al que hacen referencias las NIIF: El Estado de Situación Financiera; El Estado de Resultados Integral; El Estado de Flujos de Efectivo; El Estado de Cambio en el Patrimonio; y, Las Notas a los estados financieros, son productos que a futuro deben generarse en los sistemas computacionales de la compañía, así como también las nuevas estructuras de éstos reportes financieros, las frecuencias y los niveles de reportes de la información tanto a la Administración de la Entidad, como a los Organismos de Control del Estado.

NOTA 7.- ACTIVOS FINANCIEROS

	2012	2011
	En USD.	En USD.
Otras cuentas por cobrar relacionadas	82.000,00	0,00

Esta cuenta por cobrar se originó por la venta a su accionista Sra. Bertha Judith Valencia Real, de un departamento ubicado en Malecón y Calle 46 en el Cantón Salinas en la Provincia del Guayas, la misma que la compañía mantenía en sus libros contables como propiedad, planta y equipo (**Vernota 8**). Esta venta se llevó a cabo el 16 de Noviembre del 2012.

Esta cuenta por cobrar fue registrada al costo que es el precio de la transacción, la misma no se ha llevado a costo amortizado como lo indica la **Sección 11 “Instrumentos Financieros”** de las NIIF para las Pymes, debido a que dicha cuenta no tienen plazo de vencimiento para el pago y no generan ningún tipo de interés.

Al final del período la gerencia evaluó estas cuentas, la misma que a su juicio y criterio no presentan evidencia objetiva de deterioro.

NOTA 8.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Los **Propiedades, planta y equipo Netos** de la Empresa, al 31 de diciembre del 2012 ascienden a USD\$. 96.261,28 Noventa y seis mil doscientos sesenta y un, 28/100 dólares) su composición porcentuales de la siguiente forma:

Terrenos	75,1%	Edificios	24,9%
----------	-------	-----------	-------

La entidad mide los elementos de propiedades, planta y equipo depreciables tras su reconocimiento inicial al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

El método de depreciación que refleja el patrón con arreglo al cual espera consumir los beneficios económicos futuros del activo es el método lineal o línea recta.

Los factores tales como un cambio en el uso del activo, un desgaste significativo inesperado, avances tecnológicos y cambios en los precios de mercado podrían indicar que ha cambiado el valor residual o la vida útil de un activo desde la **fecha sobre la que se informa** anual más reciente, la misma que a juicio y criterio de la gerencia sus propiedades, planta y equipo se mantiene en condiciones favorables razón por la cual la gerencia ha decidido atribuirle a sus activos depreciables 20 años más como vida útil. La entidad contabilizó el cambio en la vida útil como un cambio de **estimación contable**, de acuerdo con la **Sección 10** de las NIIF para PYMES “**Políticas Contables, Estimaciones y Errores**” en su párrafo 10.15 que indica que “*Un cambio en una estimación contable es un ajuste al importe en libros de un activo o de un pasivo, o al importe del consumo periódico de un activo, que procede de la evaluación de la situación actual de los activos y pasivos, así como de los beneficios futuros esperados y de las obligaciones asociadas con éstos. Los cambios en estimaciones contables proceden de nueva información o nuevos acontecimientos y, por consiguiente, no son correcciones de errores. Cuando sea difícil distinguir un cambio en una política contable de un cambio en una estimación contable, el cambio se tratará como un cambio en una estimación contable.*”

El Estado de Situación Financiera bajo NIIF al 31 de Diciembre del 2012 presenta en el rubro de Propiedades, planta y equipo los siguientes valores:

	<u>TERRENOS</u>	<u>EDIFICIOS</u>	<u>TOTAL</u>
	En USD.	En USD.	En USD.
Costo			
01-ene-12	75.658,73	233.212,09	308.870,82
Adiciones	-	-	-
Disposiciones			
Enajenación	(3.366,23)	(190.517,52)	(193.883,75)
Saldo 31 Dic 2012	<u>72.292,50</u>	<u>42.694,57</u>	<u>114.987,07</u>
Depreciación acumulada			
01-ene-12		(131.933,71)	(131.933,71)
Depreciación anual		(10.866,80)	(10.866,80)
Disposiciones			
Enajenación		124.074,72	124.074,72
31-dic-12		<u>(18.725,79)</u>	<u>(18.725,79)</u>
Importe en libros			
31-dic-12	<u>72.292,50</u>	<u>23.968,78</u>	<u>96.261,28</u>

El 16 de Noviembre del 2012 se procedió a la enajenación de un departamento a su accionista la Sra. Bertha Valencia Real que la compañía mantenía en libros contables como propiedad, planta y equipo, dicha propiedad se encuentra ubicada en Malecón y Calle 46 en el Cantón Salinas de la provincia de Santa Elena cuya venta fue por el valor de USD. 82.000,00 según la escritura de la propiedad a Mayo del 2012. Dando como resultado que la compañía de esta venta obtenga una utilidad de USD. 12.190,97.

NOTA 9.- PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

La sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera, conllevaría a la empresa a la afectación en los Resultados Acumulados por las provisiones laborales para jubilación Patronal y Desahucio, contempladas en la **Sección 28 Beneficios a empleados**, cuyo efecto hay que medir al final del período de transición, es decir al 31 de diciembre del 2011, pero el mismo no puede ser valorizado debido a que la compañía **INMOBILIARIA RASABA S.A.**, no mantiene a la fecha empleados bajo relación de dependencia.

NOTA 10.- CAPITAL SOCIAL

El capital social no ha tenido ninguna variación del año 2011 al 2012, a continuación se muestra como está conformado la misma:

	Número de acciones	Valor total en USD.
Bertha Judith Valencia Real	2.000	80,00
Víctor Raúl Balseca Sojos	4.200	168,00
TOTAL	<u>6.200</u>	<u>248,00</u>

NOTA 11.- APORIE DE ACCIONISTAS

	2012 En USD.	2011 En USD.
Aporte para futura capitalización	652,00	652,00

La compañía mediante Resolución N° 793 del 5 de Febrero del 2010 de la Superintendencia de Compañía, fue declarada disuelta por el hecho de mantener en capital social suscrito/pagado de USD 248,00, siendo el monto mínimo de capital para este tipo de compañías el valor de USD 800,00 . Posteriormente por requerimiento y decisión unánime de los accionistas se procedió a su rehabilitación mediante un aumento de capital por USD 652,00, según Resolución No. SC-IJ-G-12-0006724 del 6 de noviembre del 2012.

NOTA 12.- RESERVA LEGAL

	2012 En USD.	2011 En USD.
Reserva Legal	1.889,66	311,81

Al 31 de Diciembre de 2012, la compañía mantiene en sus libros contables una Reserva Legal por el valor de USD. 1.889,66, la misma que en relación al ejercicio económico 2011 ha sufrido un aumento de USD. 1.577,85 que representa el 83.5%, dicho aumento se generó por la capitalización del resultado económico del ejercicio anterior.

NOTA 13.- RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE IAS NIIF.

La compañía por el proceso de convergencia de NEC a NIIF procedió a la revalorización de las propiedades, planta y equipo basándose a la carta de pago del impuesto predial al año 2011 resultando favorable para la compañía debido a

que se incrementó el patrimonio neto por el valor de USD. \$165.981,08, la misma que no ha tenido ninguna variación al 31 de Diciembre del 2012.

NOTA 14.- ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

a. Pagos por actividades de operación

La compañía para el desarrollo de sus funciones ordinarias realizó pagos por el valor total de USD. 31.348,95.

b. Actividades de Inversión

El mismo alcanza un importe de 69.809,03 que corresponde a la venta de un departamento que la compañía mantenía como propiedad, planta y equipo.

c. Efectivo y equivalentes al efectivo

Las partidas de efectivo y equivalentes al efectivo se componen de saldo en caja.

	2012	2011
	En USD.	En USD.
Caja	0,00	37.410,80

d. Información por actividades

Flujos de efectivo por:

	2012	2011
	En USD.	En USD.
Actividades de operación	\$ (107.219,83)	\$ 39.846,62
Actividades de inversión	69.809,03	0,00
Actividades de financiación	<u>0,00</u>	<u>(2.435,82)</u>
	<u>(37.410,80)</u>	<u>37.410,80</u>

NOTA 15.- EVENTOS SUBSECUENTES

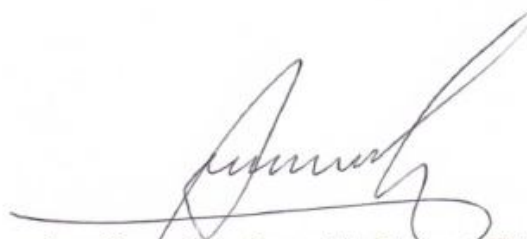
Entre el 31 de Diciembre de 2012 y la fecha de preparación y aprobación de los estados financieros no se produjeron eventos de carácter financiero o de otra índole que en la opinión de la gerencia de la compañía pudieron tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que deban ser revelados.

NOTA 16.- APROBACION DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Junta General de Accionistas de **INMOBILIARIA RASABA S.A.** celebrada el 28 de Marzo del 2013, resolvió aprobar por unanimidad la pérdida neta del ejercicio que alcanza el monto de USD. 7.806,90 y los Estados Financieros en general al 31 de Diciembre del 2012 requeridos por las NIIF.



Ing. Civil Víctor Balseca Sojos
GERENTE GENERAL
CI: 090058533-2



Ing. Com. Sixto Ronquillo Briones, CPA.
CONTADOR
Reg. Prof. 18.154
CI: 1200775706