

# **INMOBILIARIA RASABA S. A.**

## **POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

### **NOTA 1.- IDENTIFICACIÓN, OBJETIVO 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 asigno el Registro Único del Contribuyente N° 0990362939001 y su expediente en la Superintendencia de Compañías es el N° 9101.

### **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 ratifico 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.

#### **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.

Para la presentación del Estado de Flujos de Efectivo, la entidad decidió la elaboración y 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 la pérdida neta del periodo sobre el que se informa. La Ley de Compañías del Ecuador establece una apropiación obligatoria para reservas 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 incurridas.

Los accionistas decidirán mediante Junta General la creación de otras reservas para fines específicos, siempre y cuando no se contrapongan a las disposiciones del Organismo de control.

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, 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.

**- 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. SOBREGIROS Y PRÉSTAMOS BANCARIOS**

Se registran todas las acreencias con instituciones del sistema financieros 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.

#### **l. HECHOS OCURRIDOS DESPUES 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 aplicación 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**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>En USD.</b>	<b>En USD.</b>
Otras cuentas por cobrar relacionadas	82.000,00	82.000,00

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. 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 2014 ascienden a USD\$. 91.991,82 (Noventa y un mil novecientos noventa y uno, 82/100 dólares) su composición porcentual es de la siguiente forma:

Terrenos	78.59%	Edificios	21.41%
----------	--------	-----------	--------

Los elementos de propiedades, planta y equipo depreciables se miden 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.

El Estado de Situación Financiera bajo NIIF al 31 de Diciembre del 2014 presenta en el rubro de Propiedades, planta y equipo los siguientes valores:

	<b><u>TERRENOS</u></b>	<b><u>EDIFICIOS</u></b>	<b><u>TOTAL</u></b>
	En USD.	En USD.	En USD.
<b>COSTO</b>			
01-ene-14	72.292,50	42.694,57	114.987,07
Adiciones	-	-	-

## Disposiciones

Saldos 31 Dic 2014	<u>72.292,50</u>	<u>42.694,57</u>	<u>114.987,07</u>
--------------------	------------------	------------------	-------------------

## DEPRECIACIÓN ACUMULADA

01-ene-14	(20.860,52)	(20.860,52)
-----------	-------------	-------------

Depreciación anual	(2.134,73)	(2.134,73)
--------------------	------------	------------

## Disposiciones

Saldos 31-dic-14	<u>(22.995,25)</u>	<u>(22.995,25)</u>
------------------	--------------------	--------------------

## Importe en libros

31-dic-14	<u>72.292,50</u>	<u>19.699,32</u>	<u>91.991,82</u>
-----------	------------------	------------------	------------------

### **NOTA 9.- PASIVOS FINANCIEROS**

Las cuenta por pagar fueron registradas al costo que es el precio de la transacción, la misma no se ha llevado a costo amortizado, debido a que dicha cuenta no tienen plazo de vencimiento para el pago y no generan ningún tipo de interés.

### **NOTA 10.- PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS**

La sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera, conllevaría a la empresa a la afectación en los Resultados del ejercicio 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 periodo económico, el mismo no puede ser valorizado debido a que la Compañía, no mantiene a la fecha empleados bajo relación de dependencia.

### **NOTA 11.- CAPITAL SOCIAL**

Su detalle se muestra a continuación:

	2014	2013
	En USD.	En USD.
Bertha Judith Valencia Real	600,00	600,00
Víctor Raúl Balseca Sojos	300,00	300,00
<b>TOTAL</b>	<b>900,00</b>	<b>900,00</b>

### **NOTA 12.- RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS 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 2014.

**NOTA 13.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>En USD.</b>	<b>En USD.</b>
Caja - Bancos	0,00	0,00

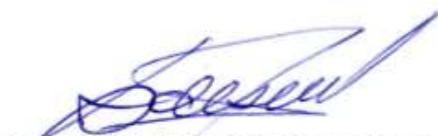
La Compañía no mantiene efectivo disponible en caja, ni en bancos, debido a que no tiene una cuenta bancaria, razón por la cual los gastos que se incurrieron en el ejercicio económico fueron cubiertos por el accionista Ing. Raúl Balseca.

**NOTA 14.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de Diciembre de 2014 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 15.- APROBACION DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La Junta General de Accionistas de **INMOBILIARIA RASABA S.A.** celebrada el 30 de Marzo del 2014, resolvió aprobar por unanimidad los resultados del ejercicio, cuya pérdida neta alcanza el monto de USD. 2.339,64 y los Estados Financieros en general al 31 de Diciembre del 2014 requeridos por las NIIF.



**Ing. Civil Raúl Balseca Sojos**  
**GERENTE GENERAL**  
**CI: 0900585332**



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