INMOBILIARIA AGROPECUARIA ROMMEL ORBE RIVADENEIRA S.A.

1. Información general

INMOBILIARIA AGROPECUARIA ROMMEL ORBE RIVADENEIRA S.A., de una Sociedad Anónima, constituida el 12 de octubre del 2002 e inscrita en el Registro Mercantil con nombre Quito el 09 de noviembre del 2002, con una duración de 50 años.

Su objeto social es: Compra venta, administración, permuta arrendamiento de inmuebles de toda naturaleza, incluyendo predios rústicos, conservación, planificación, fraccionamiento y ejecuta de obras de urgencia civil en la obras viales, edificaciones, vivienda, urbanizaciones, habitacios en conjunto, bienes, repositos, centros de riego, reservorios en hidroeléctricas e urbanizaciones, en construcciones agrícolas, proyectos agroindustriales en la construcción y diseño y elaboración de cronogramas.

Para desarrollar su objeto social, actualmente la Compañía se especializa en la construcción de invernaderos y construcciones civiles.

Políticas contables significativas

2.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de INMOBILIARIA AGROPECUARIA ROMMEL ORBE RIVADENEIRA S.A. al 31 de diciembre del 2013, están preparados según los requerimientos y cálculos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La Administración declara que las NIIF para Pymes han sido aplicadas integralmente y sus reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se refieren principalmente al entorno económico principal en que la Compañía opera en el Estado de los Estados Unidos de América.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIC1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF, aplicables de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

2.2 Efectivo

Corresponde a los valores existentes por la Compañía en efectivo en fondos rotativos y de cambios, y en bancos en cuentas corrientes. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarán como pasivos en el pasivo corriente.

2.3 Activos Financieros

Cuentas por cobrar

Incluye los valores no liquidados por parte de clientes. Los saldos corrientes y cuentas por cobrar incluyeron no relaciones inicialmente a su valor razonable y se valoran posteriormente al costo amortizado mediante el método de tipo de interés efectivo.

Si en un periodo posterior, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida no excederá a lo que de ser el caso, el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro no hubiese sido reconocido.

2.4 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego de deducir cualquier descuento o rebaja.

2.5 Propiedad, planta y equipo

Los muebles, equipos y vehículos se declaran al costo menos su depreciación acumulada y pérdidas acumuladas de deterioro.

2.6 Beneficios empleados post-empleo

Los beneficios definidos a empleados correspondiente a jubilación patronal y desahucio, cuyo costo se determina mediante el método de la unidad de crédito proyectada, con valoraciones actuariales que son efectuadas al final de cada ejercicio, para lo cual se consideran riesgos paramétricos en las estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado, definidas por el perito actuario.

Los cambios en dichos provisiones se reconocen en resultados en el periodo en que ocurren.

Los costos de los servicios corrientes, costo financiero, pasivos y pérdidas actuariales del periodo se presentan de forma separada en su respectivo rubro en los estados financieros.

2.7 Participación a trabajadores.

La Compañía reconoce la participación a trabajadores en la utilidad de la Entidad. Este beneficio se calcula a una tasa del 15% de las utilidades líquidas a contribuir de acuerdo con disposiciones legales.

2.8 Capital social y distribución de dividendos.

Los dividendos ordinarios se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes a los cualquier de distribución establecidas por la Junta.

2.9 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se hayan realizado el cargo, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

2.10 Estado de Flujo de Efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, desembolsos asociados con intereses pagados, los impuestos financieros a su pertenencia, todos aquellos flujos que no sean definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el resultado operacional calculado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

2.11 Cambios de políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

2.12 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes (un vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha en cierre de los estados financieros) y como no corrientes, los mayores a ese periodo.

Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y otros factores aplicables, el sector, entre otros que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Estimaciones importantes

La Compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no guardarán o no corresponderán resultados futuros, sin embargo tienen a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que podrían dar lugar a ajustes en el futuro.

2.13 Impuestos diferidos

Los pasivos y activos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporarias de encuentro, basadas en la información de una tasa impositiva vigente para los años 2013, 2012 y 2011, del 23%, 22% y 12% respectivamente. En contrario cualquier cambio futuro en esos porcentajes afectará a cambios en gastos significativos en cuentas importante en el orden reconocido como activo y pasivo por impuesto diferido, considerando que en el año 2014 la tarifa del impuesto a la renta bajo del 22%.

2.14 Provisiones por garantías

El valor actual de las obligaciones registradas por concepto de jubilación patronal y desahucio son calculadas en base a estimaciones actuariales, mismas que consideran varios factores en base a hipótesis, incluyendo tasas de descuento determinadas por los actuarios, de la que cualquier cambio en las estimaciones futuras en como en la tasa de descuento, podrían generar ajustes en el futuro.

2.15 Vidas útiles y deterioro de activos

Cada vez que efectúa en la Nota 2.7 la Administración se evalúa determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, plantas y equipos, esta estimación se basa en los días de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector en que participa la Compañía.

Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General y Financiera de la Compañía, mismas que se encargan de la identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten en manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados en la Compañía.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las técnicas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incurra en una obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía mantiene una política de otorgar crédito únicamente a clientes que han cumplido con las políticas establecidas por la Compañía mediante la departamento de cartera, además de revisar periódicamente sus partes saldadas y deteriorar generales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la cartera financiera evaluadas por los encargados.

Las cuentas por cobrar comerciales están distribuidas entre un número considerable de clientes, principalmente empresas privadas con posición financiera en contexto a nivel nacional, de que existe concentración de ventas con terceros de mayor.

Riesgo de liquidez

La Gerencia Financiera de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Mantenimiento en función convenientes acorde de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Administración maneja el riesgo de liquidez mantenimiento reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es salvaguarda que mantenga su capacidad de continuar su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos de cada uno.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la compañía, entre que de acuerdo a la determinación de la Compañía demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla la misma.

Índices financieros

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD$ 134.808
Índice de liquidez	1,57 veces
Rotación activos / patrimonio	1,27 veces

COMPOSICION DE LOS PRINCIPALES RUBROS

A continuación se detallan los principales rubros al 31 de diciembre 2013 y al 31 de diciembre del 2012

Efectivo

	31 de Diciembre 2013	2012
Bancos, Caja	23411.08	12436.81
Inversiones	123.636.04	68987.17

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ningún restricción para su uso inmediato.

Los depósitos a plazo, clasificados como efectivo y equivalentes, vencen en un plazo inferior a tres meses desde la fecha de adquisición y devengan el interés de mercado para este tipo de inversiones.

Cuentas por cobrar no relacionadas

	31 de Diciembre 2013	2012
Clientes	47211.37	10815.04
Provisión cuentas incobrables	-844.84	-810.04

El periodo promedio de crédito por venta de servicios es de 60 días. La Compañía no cobra ningún cargo por interés si no se cumple con este tiempo de recuperación.

Anualmente la Compañía realiza un análisis individual de las cuentas por cobrar a clientes, con la finalidad de determinar la existencia de deterioro y calcular la provisión a registrarse por este concepto.

Propiedad, planta y equipo

Descripción	31 de Diciembre 2013	2012
Equipo de oficina	1108.80	1104.80
Muebles y Herramientas	13568.38	13577.60
Vehículos	128611.98	128611.98
Depreciación acumulada	-61318.51	-50166.61

Proveedores

Descripción	31 de Diciembre 2013	2012
Cuentas por pagar	46515.60	42126.21

El periodo de crédito promedio de compras de ciertos bienes es 60 días desde la fecha de la factura.

Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	2013
Saldos al fin del año	13861.26

Ingresos

	2013
Ingreso	3274802.45
Otros ingresos	53666.83

Contrato importante de construcción año 2012- 2013 dando como resultado en este periodo

Costo

Descripción	2013
Costos de obras	2711597.20
Mano de obra directa	109029.50
Otros costos indirectos	35181.72

Gastos administrativos

Descripción	2013
Total gastos	377689.05

Impuesto a la renta

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución

El movimiento del impuesto a la renta, fue como sigue:

	2013	2012
Saldo final	17.751.67	5533.92

Anticipo calculado - A partir del año 2011, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2012, la Compañía generó un anticipo de impuesto a la renta de USD$10938.25

Capital social

El capital social autorizado de la Compañía asciende a USD$800 divido ochocientas acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US$1) cada una.

Ing. Rommel Orbe R
GERENTE GENERAL

Hugo Acosta
CONTADOR