

# ROYALSTATE S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

### 1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA EMPRESA

ROYALSTATE S.A.: es una Compañía Radicada en el Ecuador cuyo domicilio y principal centro de negocios está ubicado en la calle: Corea 126 y Av. Amazonas Edificio "Belmonte", en el Cantón Quito, de la provincia de Pichincha. Su actividad principal es: ACTIVIDADES DE VENTA DE BIENES INMUEBLES Y OFICINAS

### 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los Estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en Adelante IASB), según los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías, del Ecuador.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros individuales, tal como lo requiere la NIIF 1 (Adopción de NIIF por primera vez), estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012.

#### a) Declaración de Conformidad y presentación

Los estados financieros individuales, de la compañía fueron preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y con dicha base contable se han preparado los presentes estados financieros

#### b) Bases de medición

Los estados financieros de la compañía sujetos a este proceso han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de:

Inmuebles revaluados a su valor razonable al año 2010, por efectos de transición a NIIF's.

#### c) Moneda Funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

**d) Uso de Estimaciones y Juicios de los Administradores**

La preparación de estados financieros de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere que la administración realice juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables. Las estimaciones y supuestos relevantes, son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

*Vida útil de propiedad planta y equipo*

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de vida útil definida involucra juicio y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Sin embargo, los resultados reales pueden variar debido a obsolescencia técnica, en especial en lo que refiere a software y equipo informático.

*Pérdidas por deterioro de activos*

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como propiedad y equipo se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable. Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establecen los siguientes parámetros que deben considerarse:

- Disminución significativa del valor de mercado del activo
- Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo.
- Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo
- Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o la forma en que el activos se usa, o se espera usar y;
- Evidencia que indica que el rendimiento económico, del activo es o será peor de lo esperado.

Los resultados reales pueden variar y pueden causar ajustes significativos a los activos de la Compañía dentro del siguiente ejercicio.

**e) Negocio en Marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha a menos que se indique todo lo contrario, **ROYALSTATE S.A** es una entidad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

**f) Activos y pasivos financieros**

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando se extingue, se da de baja, se cancela o vence.

Los activos y pasivos financieros que la compañía adquiera pueden ser clasificados de la siguiente manera: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar, obligaciones y otros pasivos.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros.

**Reconocimiento de activos y pasivos financieros**

Los activos financieros y los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación, valor de adquisición.

Los activos financieros y pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación.

**Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro

Las cuentas por cobrar se presentan netas de la estimación por deterioro que se ha constituido considerando aquellos saldos que se estiman de dudosa recuperabilidad al cierre de los respectivos periodos sobre la base de la antigüedad de los saldos y el

comportamiento histórico observado por las cobranzas de la compañía. La provisión se ha calculado sobre todos los rubros integrantes de las cuentas por cobrar según sea su caso.

Las cuentas comerciales son a corto plazo y no se descuentan ya que la administración de la compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado y debido a que el efecto no es importante ya que las transacciones bajo estas condiciones no tienen costos significativos asociados y se encuentran bajo prácticas de mercado.

#### Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la compañía incluyen obligaciones con inversionistas, proveedores y otras cuentas por pagar e instrumentos financieros no derivados.

Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Cualquier diferencia entre el efectivo recibido y el valor de reembolso se imputa directo a resultados el plazo de contrato. Las obligaciones financieras se presentan como pasivos no corrientes cuando su plazo, de vencimiento es superior a doce meses.

#### **Deterioro de activos financieros al costo amortizado**

Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada periodo. El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar donde el importe en libros, se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

#### **g) Propiedad, planta y equipo**

Son reconocidos como propiedad planta y equipo, aquellos bienes que se usan para el uso administrativo para generar ventas que tienen una vida mayor a un periodo.

#### Medición en el reconocimiento inicial y posterior

La propiedad y equipo se medirá inicialmente por su costo. El costo de propiedad y equipo comprende el precio de adquisición (Valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio e incluir cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

La medición posterior se realiza al costo menos la depreciación acumulada y deterioro.

**h) Depreciación de propiedad y equipo**

La depreciación es determinada aplicando el método lineal sobre el costo de la propiedad y equipo, la depreciación de cada periodo se registra con cargo al resultado de cada periodo y se calcula en función de los años de vida útil estimada en los diferentes bienes, siendo su cálculo de la siguiente manera

MAQUINARIA Y EQUIPO	10%
MUEBLES Y ENSERES	10%
EQUIPOS DE OFICINA	10%
EQUIPOS DE COMPUTACION	33%
VEHICULOS	20%

En el caso de construcciones en propiedad de terceros, se depreciará de acuerdo al tiempo de duración del contrato de arrendamiento o concesión de bienes inmuebles.

La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada periodo, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

**i) Propiedades de Inversión**

Las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá a las propiedades de inversión de las ocupadas por el dueño. La producción de bienes o la prestación de servicios (o el uso de propiedades para fines administrativos) generan flujos de efectivo que no son atribuibles solamente a las propiedades, sino a otros activos utilizados en la producción o en el proceso de prestación de servicios. La NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo se aplican a las propiedades ocupadas por el dueño.

**j) Ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo, en cuenta el importe estimado de cualquier descuento bonificación o rebaja comercial que la compañía puedan otorgar.

**k) Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía y pueda ser confiablemente medido, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

#### **l) Impuesto a la Renta**

La compañía, registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la ley de Régimen tributario interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

Los impuestos diferidos se reconocen por el método del balance general, originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos.

#### **m) Estado de Flujo de Efectivo**

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

**Efectivo y equivalentes de efectivo:** Comprende el efectivo en caja y bancos, así como inversiones con plazo menor a 90 días altamente convertibles en efectivo.

**Actividades de operación:** Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

**Actividades de Inversión:** Corresponden a Actividades de adquisición enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes

**Actividades de Financiamiento:** Actividades que producen cambios en el patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

### **3. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

En el curso normal de nuestros negocios y actividades de financiamiento, la Compañía, está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud y mitigar, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de estos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la empresa, si es el caso.

- a) **Riesgo en las tasas de interés.** La empresa se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene préstamos a tasas de interés fijas. El riesgo es manejado por la empresa manteniendo una combinación apropiada entre préstamos a tasas de interés bajas y obligaciones en emisión de títulos
- b) **Riesgo de crédito.** El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales, resultando en una pérdida financiera para la empresa.
- c) **Riesgo de liquidez.** El riesgo de liquidez es el riesgo de que la empresa no pueda cumplir con sus obligaciones financieras cuando estas sean requeridas.

La Gerencia de la empresa, tiene la responsabilidad final por la mitigación de este riesgo, y ha establecido un marco de trabajo apropiado para su administración de manera que la Compañía, pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como su gestión de liquidez.

La Empresa maneja el riesgo de liquidez manteniendo un capital de trabajo adecuado y un número de líneas de crédito aprobadas por las instituciones financieras del país.

- d) **Riesgo de Capital.** La Compañía gestiona su capital para asegurar esté en la capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a través de la optimización de los saldos en deuda y patrimonio.

El comité de gestión de riesgo revisa la estructura de capital de la empresa sobre una base mensual. Como parte de esta revisión, el comité considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

#### 4. EXPLICACION RESUMIDA DE LOS PRINCIPALES RUBROS CONTABLES

- Valoración de propiedad, planta y equipo.

A pesar que la NEC 12 no difiere sustancialmente de la NIC 16, en Ecuador la valoración de la propiedad, planta y equipo estaba influida por la normativa fiscal y se la venía realizando al costo de adquisición (o costo corregido por devaluación e inflación hasta el año 2000 para los activos adquiridos con anterioridad) menos las depreciaciones acumuladas, calculadas sobre la base de la referida normativa fiscal. Según las NIIF la valoración debe reflejar la vida útil natural de los activos y el valor residual estimado de los mismos aplicable al fin de la misma.

La Administración de ROYALSTATE S.A., escogió como método de valoración de su propiedad, planta y equipo el revalúo como costo atribuido, depreciado (cuando es aplicable) mediante el método de línea recta considerando su vida útil y valores residuales razonablemente estimados. La estimación de la vida útil de los bienes y sus correspondientes valores residuales, se ajustaron a las tasas de estudio de revalúo efectuado en el año 2010.

- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 el saldo de Efectivo en Caja y Bancos es como se muestra a continuación:

CUENTA	2012	2011
FONDO PAZ Y HOROWITZ ESTUDIO JURIDICO	18.450,00	18450
BANCO DEL PICHINCHA PRINCIPAL	4.064,09	12096,82
JP MORGAN	9.585,77	449,87
<b>TOTAL</b>	<b>32.099,86</b>	<b>30.996,69</b>

- CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

El saldo de las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es como sigue:

CUENTA	2012	2011
CXC CLIENTES LOCALES	1.410,92	815.243,28
CXC CLIENTES RELACIONADAS	621.638,53	
<b>TOTAL</b>	<b>623.049,45</b>	<b>815.243,28</b>

Las cuentas por cobrar corresponden a los saldos pendientes de cobro por ventas, de las cuales la Compañía brinda 30 días de crédito; siendo esta su política contable. A continuación un análisis de la antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales, sin incluir la provisión por deterioro al 31 de diciembre del 2012

CUENTA	AÑO 2012
CARTERA CORRIENTE	172.080,00
VENCIDA 30 DIAS	1.410,92
VENCIDA 60 DIAS	-
VENCIDA 90 DIAS	-
VENCIDA 120	-
VENCIDA MAYO A 120 DIAS	449.558,53
<b>TOTAL</b>	<b>623.049,45</b>

- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El detalle de propiedad planta y equipo neto al 31 de diciembre del 2012, es como sigue:

CUENTA	2012
INMUEBLES (EXCEPTO TERRENOS)	380.000,00
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	4.412.345,80
DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-626.239,68
<b>TOTAL</b>	<b>4.166.106,12</b>

- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, son como sigue:

CUENTA	2012	2011
CXP PROVEEDORES NACIONALES	604,80	
NM LIQUIDAC HABERES POR PAGAR	-	22.642,24
<b>TOTAL</b>	<b>604,80</b>	<b>22.642,24</b>

La compañía considera que los valores razonables de proveedores corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los proveedores le otorgan a la Compañía plazos dentro de condiciones normales de negocio.

- PATRIMONIO DE LA COMPAÑÍA

**Capital Asignado**

El Capital social a la Compañía al 31 de diciembre del 2012 asciende a US\$ 1.000.00

**Resultados Acumulados**

CUENTA	2012
UTILIDAD AÑOS ANTERIORES	332.782,54
<b>TOTAL</b>	<b>352.782,54</b>

**Resultados por aplicación de NIIF por primera vez**

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

Este saldo no podrá ser distribuido entre los Accionistas, ni puede ser utilizado en aumentar el capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre esto<sup>3</sup>

El saldo al 31 de diciembre del 2012 es de \$ 1.498.920,70

- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

CUENTA	2012	2011
INGRESOS ARRIENDOS	425.470,73	334.820,23
<b>TOTAL</b>	<b>425.470,73</b>	<b>334.820,23</b>

- IMPUESTO A LAS GANANCIAS

ROYALSTATE S.A.

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA 2012

UTILIDAD DEL EJERCICIO	001	=	124.667,62
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	002	=	
CÁLCULO DE BASE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	007	+	
	008	=	124.667,62
(-) PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	003	(-)	0,00
(-) DIVIDENDOS EXENTOS	004	(-)	
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS	005	(-)	
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS DERIVADAS DEL COPCI	006	(-)	0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	007	+	3.774,13
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES DEL EXTERIOR	008	+	
(+) GASTOS INCURRIDOS PARA GENERAR INGRESOS EXENTOS	009	+	
(+) PARTICIPACIÓN TRABAJADORES ATRIBUIDA A INGRESOS EXENTOS Fórmula $((004 * 15\%) + [(005 + 006 - 009) * 15\%])$	010	+	
(-) AMORTIZACIÓN PÉRDIDAS TRIBUTARIAS DE AÑOS ANTERIORES	011	(-)	
(-) DEDUCCIONES POR LEYES ESPECIALES	012	(-)	
(-) DEDUCCIONES ESPECIALES DERIVADAS DEL COPCI	013	(-)	
(+) AJUSTE POR PRECIOS DE TRANSFERENCIA	014	+	
(-) DEDUCCIÓN POR INCREMENTO NETO DE EMPLEADOS	015	(-)	
(-) DEDUCCIÓN POR PAGO A TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD	016	(-)	0,00
(-) INGRESOS SUJETOS A IMPUESTO A LA RENTA ÚNICO (+) COSTOS Y GASTOS DEDUCIBLES INCURRIDOS PARA GENERAR INGRESOS SUJETOS A IMPUESTO A LA RENTA ÚNICO	017	(-)	
	018	+	
UTILIDAD GRAVABLE	019	=	120.331,66
PÉRDIDA	020	=	
UTILIDAD A REINVERTIR Y CAPITALIZAR	031		
SALDO UTILIDAD GRAVABLE	032		
TOTAL IMPUESTO CAUSADO $((031 \times \text{tarifa reinversión de utilidades}) + (032 \times \text{tarifa general sociedades}))$	030	=	20.610,20
(-) ANTICIPO DETERMINADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL CORRIENTE	041	(-)	12.232,77
(+) IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	042	(+)	17.203,61
(+) CRÉDITO TRIBUTARIO GENERADO POR ANTICIPO (Aplica para Ejercicios Anteriores al 2010)	043	(+)	
(+) SALDO DEL ANTICIPO PENDIENTE DE PAGO	045	(+)	11.770,20
(-) RETENCIONES EN LA FUENTE QUE LE REALIZARON EN EL EJERCICIO FISCAL	040	(-)	46.689,13
(-) RETENCIONES POR DIVIDENDOS ANTICIPADOS	047	(-)	
(-) RETENCIONES POR INGRESOS PROVENIENTES DEL EXTERIOR CON DERECHO A CRÉDITO TRIBUTARIO	048	(-)	
(-) ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA PAGADO POR ESPECTÁCULOS PÚBLICOS	049	(-)	
(-) CRÉDITO TRIBUTARIO DE AÑOS ANTERIORES	050	(-)	0,00
(-) CRÉDITO TRIBUTARIO GENERADO POR IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVSAS	051	(-)	
(-) EXONERACIÓN Y CRÉDITO TRIBUTARIO POR LEYES ESPECIALES	052	(-)	
SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR	066	=	
SUBTOTAL SALDO A FAVOR	068	=	-17.636,42
(+) IMPUESTO A LA RENTA ÚNICO	057	(+)	
(-) CRÉDITO TRIBUTARIO PARA LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA ÚNICO	058	(-)	
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR	060	=	0,00
SALDO A FAVOR CONTRIBUYENTE	069	=	-17.636,42
ANTICIPO DETERMINADO PRÓXIMO AÑO	070	=	26.441,03
	071	(+)	0,00
ANTICIPO A PAGAR	072	(+)	0,00
	073	(+)	26.441,03

**APROBACION A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Estos estados financieros fueron aprobados por la administración y autorizados para su publicación el 29 de Marzo de 2013.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Narciza Espin', written over a horizontal dashed line.

Narciza Espin  
Contador  
ROYALSTATE S.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Carlos Montufar', written over a horizontal dashed line.

Carlos Montufar  
Representante Legal