

INMOBILIARIA ROSA ARMAS INROSAR SA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA ROSA ARMAS INROSAR S. A. ("La Compañía") fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador el 22 de marzo del 2006, su actividad principal es la compra, venta, alquiler de bienes inmuebles. La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

La dirección domiciliaria en donde la compañía desarrolla sus actividades se ubica en la provincia del Guayas, Cda. La Garzota Mz. 56, Solar 1. Guayaquil –Ecuador.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de cumplimiento - Los estados financieros de INMOBILIARIA ROSA ARMAS INROSAR S.A han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2. Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3. Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación dada en el intercambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, excepto por las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares completos, excepto cuando se especifique lo contrario.

2.4. Edificio

2.4.1. Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de edificio se miden inicialmente por su costo.

El costo de edificio comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.4.2. Medición posterior al reconocimiento - Después del reconocimiento inicial, el edificio es registrado al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.4.3. Método de depreciación y vidas útiles - El costo de edificio, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y métodos de depreciación, son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y las vidas útiles utilizadas en el cálculo del gasto por depreciación:

<u>RUBRO</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificio	20

2.4.4. Retiro o venta de edificio- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo del rubro de edificio, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados.

2.5. Impuestos. - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.5.1. Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.5.2. Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

2.5.3. Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

2.6. Provisiones. - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

2.7. Pasivos acumulados a corto plazo

2.7.1. Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona acreedora de este beneficio.

2.7.2. Beneficios sociales: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador

2.8. Reconocimiento de ingresos - Se reconocen en relación a los 5 criterios establecidos en la NIIF 15 – Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, que son los siguientes:

- a) las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones,
- b) la entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir,
- c) la entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir,
- d) el contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato), y;
- e) es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente.

2.8.1. Ingresos por servicios - La Compañía genera sus ingresos principalmente por la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles.

2.9. Gastos - Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.10. Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período

2.11. Activos financieros - Se clasifican dentro de las siguientes categorías: efectivo y bancos y cuentas por cobrar, las cuales se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

Método de la tasa de interés efectiva - Es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

2.11.1. Efectivo y banco - Incluye aquellos activos financieros líquidos o depósitos financieros líquidos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

2.11.2. Cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, e incluyen clientes comerciales, compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes.

El periodo de crédito promedio que otorga la Compañía sobre la venta de sus productos es de 30 días hasta 90 días, en casos puntuales.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa interés efectivo, menos cualquier deterioro.

2.11.3. Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Son probados por deterioro de valor al final de cada periodo sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

El importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

2.11.4. Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero

2.12. Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Método de la tasa de interés efectiva – Es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un periodo más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

2.12.1. Cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Incluyen importes pendientes de pago a compañías relacionadas y proveedores locales. El periodo de crédito promedio otorgado por los proveedores locales y compañías relacionadas por la compra de bienes y servicios es de 45 hasta 60 días. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.12.2. Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.13. Estimaciones contables - La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración de la Compañía, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

2.14. Normas nuevas revisadas emitidas, pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y Normas Internacionales de Contabilidad – NIC nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectivas a partir de</u>
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio.	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

3. CUENTAS POR COBRAR

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Cientes (1)	<u>586</u>	<u>947</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, Cientes representa valores pendientes de cobro por el alquiler de bienes inmuebles.

4. IMPUESTOS CORRIENTES

Activos y pasivos del año corriente - Un resumen es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto al valor agregado – IVA	30	0
Retenciones de IVA y de impuesto a la renta	<u>936</u>	<u>749</u>
Total	<u>966</u>	<u>749</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones por pagar IVA	<u>126</u>	<u>163</u>

5. EDIFICIO

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Costo	283,782	283,782
Depreciacion Acumulada	<u>-128,817</u>	<u>-114,236</u>
Total	<u>154,965</u>	<u>169,546</u>

Los movimientos del edificio fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Costo</u>		
Saldo Inicial	283,782	293,450
Avalúo	0	218
Adecuaciones e Instalaciones	0	8,114
Otros Ajustes	<u>0</u>	<u>-18,000</u>
Saldo Final	<u>283,782</u>	<u>283,782</u>

Depreciacion Acumulada

Saldo Inicial	-114,236	-100,262
Gasto de Depreciacion	<u>-14,581</u>	<u>-13,975</u>
Saldo Final	<u>-128,817</u>	<u>-114,236</u>

6. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia.

La Compañía a diciembre del 2019 no posee transacciones con compañía relacionadas y a la naturaleza de sus transacciones se efectúan entre terceros.

7. CUENTAS POR PAGAR

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Cuentas por pagar a corto plazo (1)	1,028	738
Cuentas por pagar a largo plazo (2)	<u>111,602</u>	<u>127,026</u>
Total	<u>112,630</u>	<u>127,764</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, cuentas por pagar a corto plazo, representan principalmente valores a cancelar a Diners Club del Ecuador.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, cuentas por pagar a largo plazo, representan principalmente valores a cancelar a accionistas, estos valores serán regularizados en el transcurso del 2020 y 2021.

8. OTROS PASIVOS

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Depósitos en garantía	<u>5,035</u>	<u>5,545</u>

Al 31 de diciembre del 2019, depósitos en garantía representa valores depositados por clientes en su calidad de depósito o garantía por el alquiler de un espacio en el bien inmueble, los cuales serán devueltos al mismo, al término del contrato de arrendamiento.

9. PATRIMONIO

9.1. Capital Social – Al 31 de diciembre del 2019, está constituido de 800 acciones ordinarias de US\$1 valor nominal unitario.

9.2. Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

9.3. Resultados Acumulados – Un resumen es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Resultados acumulados – distribuibles	<u>19,486</u>	<u>20,072</u>

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

- 10.1. Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus 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 los referidos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar estas medidas y controlar su efectividad.

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

- 10.1.1. Riesgo de crédito** - Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política involucrarse con partes solventes y realiza transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

La Compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ninguna de las partes o ninguna Compañía de contrapartes con características similares. La exposición de crédito es controlada por el Departamento Financiero en conjunto con profesionales independientes, quienes se encargan de revisar de manera constante la recuperación de la cartera y el comportamiento según los niveles de morosidad, lo cual es revisado y aprobado por la Gerente Financiera y la Tesorera.

- 10.1.2. Riesgo de liquidez** - La Administración de la Compañía tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que se pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas y facilidades financieras, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La Administración de la Compañía revisa mensualmente el EBITDA operativo, verificando el crecimiento de los márgenes brutos que generan las operaciones de la Compañía, teniendo flujo de caja operativo suficiente como capital de trabajo y cubrir con las obligaciones con instituciones financieras.

- 10.1.3. Riesgo de mercado** - Las actividades de la Compañía la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de los instrumentos financieros que pudieran afectar los ingresos de la Compañía o el valor de los activos financieros que tiene.

Durante el año 2019, no ha habido cambios en la exposición de la Compañía a los riesgos del mercado o la forma en la cual estos riesgos son manejados y medidos.

10.2. Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado por la Compañía son como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Activos Financieros</u>		
Efectivo y Banco	656	1,837
Cuentas por cobrar, nota 3	<u>586</u>	<u>947</u>
Total	<u>1,242</u>	<u>2,784</u>
<u>Pasivos Financieros</u>		
Cuentas por pagar, nota 7	<u>112,630</u>	<u>127,764</u>

11. INGRESOS OPERACIONALES

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Ingresos Operacionales	<u>51,485</u>	<u>49,624</u>

Durante el año 2019, ingresos operacionales corresponden al alquiler de bienes inmuebles.

12. GASTOS OPERACIONALES

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Gastos operacionales (1)	<u>51,043</u>	<u>48,004</u>

Al 31 de diciembre del 2019, corresponden a los gastos incurridos para el normal funcionamiento de la Compañía.

(1) GASTOS OPERACIONALES– Un detalle como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Sueldos y salarios	21,407	20,353
Gastos de depreciación	14,581	13,974
Beneficios sociales	4,508	2,560
Servicios básicos	3,300	2,928
Pagos al IESS	2,731	4,143
Honorarios profesionales	1,500	0
Seguros	797	797
Impuestos, tasas y contribuciones	691	588
Suministros	309	783
Mantenimiento y reparaciones	0	267
Iva que se carga al gasto	0	887
Gastos bancarios	33	9
Otros gastos	<u>1,186</u>	<u>715</u>

Total

51,043

48,004

13. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019, y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, 03 de abril del 2020, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido aprobados por la Administración en febrero 15 de 2020, y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.
