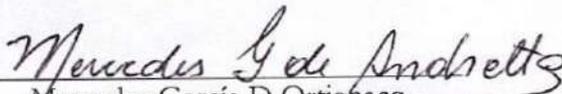


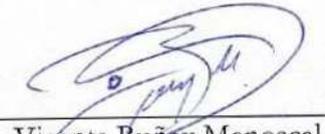
INMOBILIARIA SANTA ROSA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

ACTIVOS	Notas	31/12/18	31/12/17
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes	4	405	34
Cuentas por cobrar	5	13,506	13,461
Activos por impuestos corrientes	8	-	368
Total de activos corrientes		13,911	13,863
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, planta y equipo (neto)	6	214,520	214,520
Otros activos		36,168	36,168
Total activos no corrientes		250,688	250,688
Total de activos		264,599	264,551

Ver notas a los estados financieros


Mercedes García D Ortigona
Gerente General


Vicente Buñay Menoscal
Contador General

INMOBILIARIA SANTA ROSA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	7	17,088	17,334
Pasivos por impuestos corrientes	8	274	196
Obligaciones acumuladas	9	17,961	13,506
Total de pasivos corrientes		35,323	31,036
Total de pasivos		35,323	31,036
PATRIMONIO:			
Capital social	11.1	800	800
Reserva Legal	11.2	400	400
Reserva Facultativa	11.2	17,610	17,610
Superávit por revaluación		214,520	214,520
Resultados del ejercicio		(4,054)	185
Total de patrimonio		229,276	233,515
Total de pasivo y patrimonio		264,599	264,551

Ver notas a los estados financieros

Mercedes García D Ortighnacq

Mercedes García D Ortighnacq
Gerente General

Vicente Buñay Menoscal

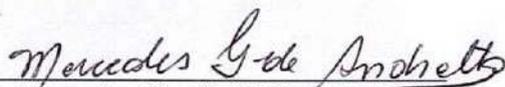
Vicente Buñay Menoscal
Contador General

INMOBILIARIA SANTA ROSA S.A.

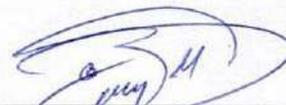
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>Notas</u>	<u>Año terminado</u>	
		<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<u>(en U.S. dólares)</u>			
Ingresos por arrendamiento	12	26,250	27,400
Gastos generales	13	(30,304)	(27,215)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		(4,054)	185
Menos participación a trabajadores 15%		-	-
Menos impuesto a la renta 22%	8.1	-	-
UTILIDAD DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		(4,054)	185

Ver notas a los estados financieros



Mercedes García D Ortignacq
Gerente General



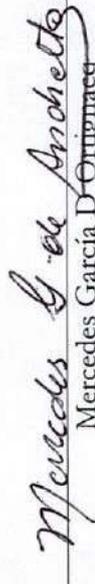
Vicente Buñay Menoscal
Contador General

INMOBILIARIA SANTA ROSA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	Capital social	Reserva Legal	Reserva Facultativa (en U.S. dólares)	Resultados acumulados		Total
				Superávit por revaluación	Resultado del ejercicio	
Saldo a Diciembre 31, 2016	800	400	17,239	214,520	371	233,330
Transferencias Utilidad del ejercicio			371		(371) 185	- 185
Saldo a Diciembre 31, 2017	800	400	17,610	214,520	185	233,515
Retiros Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	(185) (4,054)	(185) (4,054)
Saldo a Diciembre 31, 2018	800	400	17,610	214,520	(4,054)	229,276

Ver notas a los estados financieros


Mercedes García D'Ortigue

Gerente General

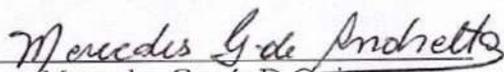

Vicente Buñay Menoscal
Contador General

INMOBILIARIA SANTA ROSA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
	(en U.S. dólares)	
EFFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	26,205	27,325
Pagado a proveedores y empleados	(25,649)	(28,076)
Otros gastos	(185)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>371</u>	<u>(751)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Aumento (Disminución) neta de efectivo y bancos	371	(751)
Saldo al inicio del año	34	785
Saldo al final del año	<u>405</u>	<u>34</u>

Ver notas a los estados financieros


Mercedes García D Ortignacq

Gerente General


Vicente Buñay Menoscal

Contador General

INMOBILIARIA SANTA ROSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Santa Rosa S.A. ("La Compañía") fue constituida en junio 9 de 1967 en Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil del cantón de Guayaquil en julio 21 de 1967. El domicilio de la Compañía donde se desarrollan sus actividades económicas correspondientes a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles es en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil en las calles Vélez y seis de marzo.

En julio 29 de 2015, la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SD-15-2605 resolvió declarar inactiva a la Compañía por estar inmersa en la causal de inactividad referida en el Art. 359 de la Ley de Compañías, por no haber cumplido durante dos o más años consecutivos con las obligaciones establecidas en el Art. 20 de la Ley de Compañías.

En marzo 9 de 2016, la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. SCVS.INC.DNASD.SD.16.1158 resolvió declarar disuelta a la Compañía por esta inmersa en la causal de disolución prevista en el inciso tercero del Art. 360 de la Ley de Compañías, por no haber persistido de la inactividad transcurrido el término de treinta días desde la notificación de la inactividad.

Mediante Resolución SCVS-INC-DNASD-SAS-2018-00007910 del día 3 de septiembre de 2018, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; resolvió y aprobó la reactivación de la Compañía puesto que la misma ha cumplido con las obligaciones de pendientes mantenidas con dicha Institución, para lo cual presentó tres testimonios de escritura pública de reactivación otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo del cantón de Guayaquil, el 17 de noviembre de 2018, con la respectiva solicitud.

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 la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para Pymes) *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.

INMOBILIARIA SANTA ROSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

- 2.3 Bases de preparación** – Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los 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 separados, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y 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, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

INMOBILIARIA SANTA ROSA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja, depósitos a la vista en bancos e inversiones temporales que se convierten en efectivo en un plazo no mayor a tres meses.

2.5 Propiedades, planta y equipos

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades, planta y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, edificios es registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdida de deterioro de los activos.

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

2.5.3 Métodos de depreciación y vidas útiles - El costo de las propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados 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, planta y equipos, y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clases de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20

Los activos en proceso y tránsito están registrados al costo de adquisición. La depreciación de estos activos comienza cuando están en condiciones de uso.

INMOBILIARIA SANTA ROSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

- 2.5.4 Retiro o venta de propiedades, planta y equipos** - Una partida de propiedades, y equipos se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.
- 2.5.5 Deterioro del valor de los activos tangibles** – Al final de cada período sobre el cual se informa, la Compañía evalúa los importes en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de existir alguna).

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores.

INMOBILIARIA SANTA ROSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Administración de la Compañía, no identificó indicios de deterioro de sus activos tangibles e intangibles.

2.6 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido en caso de existir.

2.6.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán imponibles o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán imponibles o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales vigentes al final de cada período.

2.7 Reconocimiento de ingresos - Se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con cliente y excluye los montos cobrados en nombre de terceros. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control del servicio al cliente.

La Compañía presta servicios de publicidad que son registrados en el momento de prestar los servicios; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir en la relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad; y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción. Por la naturaleza del uso de estos servicios, no existe historia significativa de devoluciones, en consecuencia, la Compañía no contabiliza un pasivo por reembolso por aquellos servicios que se estiman sean devueltos por los clientes.

La Compañía reconoce una cuenta por cobrar cuando el servicio se entrega al cliente, ya que representa el momento en el que el derecho a la contraprestación se vuelve incondicional, ya que solo se requiere el paso del tiempo antes de la fecha de vencimiento del pago.

El pago del precio de la transacción se debe realizar inmediatamente en el momento en que el cliente adquiere el servicio.

INMOBILIARIA SANTA ROSA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

2.8 Gastos generales- 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 en el que se conocen.

2.9 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros separados no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.10 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la 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 (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

2.11 Activos financieros - Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

INMOBILIARIA SANTA ROSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Clasificación de los activos financieros

- Instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;
- Instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es a la vez, obtener los flujos de efectivo contractuales y vender los instrumentos de deuda, y que tiene flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, posteriormente se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral "FVORI".;

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no tiene instrumentos de deuda que cumplan con las condiciones para ser medidos posteriormente al FVORI o a FVR.

A pesar de lo indicado anteriormente, la Compañía puede hacer la elección / designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de un instrumento de patrimonio que no es mantenida ni para negociar, ni como contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y
- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión en un instrumento de deuda que cumple con los criterios para ser medida a costo amortizado o FVORI, para ser medido a FVR, si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

(i) El costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

INMOBILIARIA SANTA ROSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Para los activos financieros distintos a los comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada, descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas de crédito esperadas.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al FVORI. Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado (véase más adelante). Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en periodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, la Compañía reconoce los ingresos por intereses, aplicando la tasa de interés efectiva ajustada al costo amortizado del activo financiero de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no se encuentre deteriorado.

Los intereses se reconocen en resultados del año y se incluyen en la línea de "Ingresos financieros".

INMOBILIARIA SANTA ROSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una provisión de cuentas incobrables sobre cuentas por cobrar comerciales. El importe de las pérdidas de cuentas incobrables se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

La Compañía reconoce siempre la pérdida de cuentas incobrables por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar. Las pérdidas de cuentas incobrables son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de la Compañía, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Baja en cuenta de los activos financieros – La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiera ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

2.12 Pasivos financieros - Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR.

Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado – Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

INMOBILIARIA SANTA ROSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en cuentas de un pasivo financiero – La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

3. JUICIOS CONTABLES CRITICOS Y FUENTES CLAVES PARA LAS ESTIMACIONES INCIERTAS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que se describen en la nota 2, la Administración está obligada a efectuar juicios (diferentes a los involucrados en las estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

La Administración de la Compañía considera que no se han involucrado juicios críticos diferentes de las estimaciones en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía que tenga un impacto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros separados.

INMOBILIARIA SANTA ROSA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Efectivo y bancos	405	34
Inversiones temporales	-	-
Total	<u>405</u>	<u>34</u>

Efectivo y bancos - Representa saldos en una única una cuenta corriente bancaria mantenida en una institución financiera local, dichos saldos no generan intereses.

5. CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Compañías relacionadas, (nota 14)	13,506	13,461
Total	<u>13,506</u>	<u>13,461</u>

6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Costo	214,520	214,520
Depreciación acumulada y deterioro	-	-
Total	<u>214,520</u>	<u>214,520</u>

Clasificación:

Edificios	160,890	160,890
Terrenos	53,630	53,630
Total	<u>214,520</u>	<u>214,520</u>

INMOBILIARIA SANTA ROSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Durante el año 2018 la Compañía no ha realizado adiciones ni ventas de sus propiedades, planta y equipos.

Valor razonable de propiedades, planta y equipo – Los edificios son medidos bajo el modelo de costo, en cumplimiento de la norma vigente se realiza un análisis del valor razonable para lo cual la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre del 2018 el valor razonable de los edificios asciende a aproximadamente US\$320,314; valor determinado por el Municipio de Guayaquil en el catastro municipal, lo cual se encuentra enmarcado bajo los lineamientos del nivel 2.

7. CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Proveedores locales	115	115
Compañías relacionadas (Nota 14)	9,356	9,356
Otras cuentas por pagar	7,617	7,863
Total	<u>17,088</u>	<u>17,334</u>

Proveedores locales - Representa principalmente facturas pendientes de pago por compra de bienes y servicios. El período de crédito promedio es de 90 días y no devengan intereses.

INMOBILIARIA SANTA ROSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

8. IMPUESTOS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario de impuesto a la renta	-	-
Impuesto al valor agregado –IVA y retenciones de IVA	-	368
Total	-	368
<u>Pasivo por impuesto corriente:</u>		
Impuesto al valor agregado –IVA y retenciones de IVA	274	196
Total	274	196

8.1 Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta según estados financieros	(4,054)	185
Gastos no deducibles	-	-
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta	(4,054)	185
Impuesto a la renta causado 25% (2016-25%) (1)	-	46

(1) De conformidad con las disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22%, esto debido a que la Compañía es clasificada como una pequeña empresa la cual tendrá una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. En el artículo 106 del “Reglamento a la estructura e institucionalidad de desarrollo productivo de la inversión y de los mecanismos e instrumentos de fomento productivo, establecidos en el código orgánico de la producción, comercio e inversiones”, se establece las categorías siguientes:

INMOBILIARIA SANTA ROSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Micro empresa: Es aquella unidad productiva que tiene entre 1 a 9 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales iguales o menores de trescientos mil (US\$300,000) dólares de los Estados Unidos de América;

Pequeña empresa: Es aquella unidad de producción que tiene de 10 a 49 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales entre cien mil uno trescientos mil uno (US\$300,001) y un millón (US\$ 1,000,000) de dólares de los Estados Unidos de América; y,

Mediana empresa: Es aquella unidad de producción que tiene de 50 a 199 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales entre un millón uno (US\$1,000,001) y cinco millones (US\$5,000,000) de dólares de los Estados Unidos de América.

La Compañía se encuentra categorizada dentro de la categoría de micro empresa debido a que sus ingresos al 31 de diciembre del 2018 ascendieron a US\$ 26,250; por lo cual se acoge a la rebaja en la tarifa impositiva de tres (3) puntos sobre el impuesto a la renta.

Al 31 de diciembre del 2018, se encuentra susceptibles de revisión las declaraciones de impuestos de los años 2015 al 2018, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos deducibles y otros.

8.2 Aspectos tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

INMOBILIARIA SANTA ROSA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

8.3 Precios de transferencia

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. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

9. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Sueldos por pagar	17,575	12,350
Beneficios sociales		
Décimo tercer sueldo	386	950
Fondo de reserva	-	206
Total	<u>17,961</u>	<u>13,506</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.

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

INMOBILIARIA SANTA ROSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

10.1.1 Riesgo de mercado – Las actividades de la Compañía la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en los precios del mercado y tasa de cambio, la Administración de la Compañía considera que el riesgo de tipo de cambio no tiene ningún impacto en las operaciones, pues las transacciones en otras monedas no son significativas.

10.1.2 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 Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente y previo a la obtención de cualquier crédito, la Compañía analiza la posición financiera del cliente.

La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente y previo a la obtención de cualquier crédito, la Compañía analiza la posición financiera del cliente.

10.1.3 Riesgo de liquidez – La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, la cual ha establecido un marco de trabajo apropiado, de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales.

Los importes incluidos anteriormente para los instrumentos financieros no derivados de tipo variables son sujetos a cambios, si los cambios en las tasas de interés son diferentes a las estimaciones realizadas para este análisis. Para asegurar la liquidez, la Compañía mantiene una política de crédito con sus clientes terceros de 60 días en promedio que le permite cubrir con sus obligaciones cómodamente.

10.1.4 Categorías de instrumentos financieros

Un detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía, los cuales se miden al costo amortizado es como sigue:

INMOBILIARIA SANTA ROSA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo, nota 4	405	34
Total	405	34
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Proveedores locales, nota 7	115	115
Otras cuentas por pagar, nota 7	7,617	7,863
Total	7,732	7,978

10.1.5 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que se maximiza el rendimiento en sus accionistas a través de la optimización de los saldos de pasivos y patrimonio.

La Compañía no está sujeto a ningún requerimiento de capital impuesto externamente.

11. PATRIMONIO

11.1 Capital Social – El capital social autorizado es de 800 acciones con un valor nominal de US\$1. El capital suscrito y pagado consiste en 800 acciones de valor nominal unitario de US\$1; todas ordinarias y nominativas.

11.2 Reservas - Las reservas patrimoniales al 31 de diciembre del 2018 incluyen:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Reserva legal	400	400
Reserva facultative	17,610	17,610
Total	18,010	18,010

INMOBILIARIA SANTA ROSA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

Reservas 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 es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

12. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2018, los ingresos por actividades ordinarias de la Compañía corresponden a lo siguiente:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Ingresos por arrendamiento	26,250	27,400
Total	<u>26,250</u>	<u>27,400</u>

13. GASTOS GENERALES

Al 31 de diciembre del 2018, corresponden a gastos generados para la conservación y mantenimiento del inmueble ubicado en la ciudad de Guayaquil, destino a ser explotado para las actividades de arriendo del mismo.

Durante mi examen a esta partida contable, no obtuve evidencia de auditoría por falta de información contable y financiera.

INMOBILIARIA SANTA ROSA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

14. PRINCIPALES SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	<u>Tipo de relación</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Cuentas por Cobrar:</i>			
Mercedes García D Ortignacq	Accionista	6,753	6,731
María Antonieta Andretta León	Accionista	6,753	6,730
Total		13,506	13,461
<i>Cuentas por Pagar:</i>			
Vicente Andretta Cardone	Accionista	9,356	9,356
Total		9,356	9,356

15. HECHOS OCURRIDOS DÉSPUES DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de aprobación de los estados financieros adjuntos (marzo 28 del 2019) se produjo un evento que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos o que requieran revelación. De acuerdo a lo conversado con la Administración de la Compañía, obtuve conocimiento de que el inmueble utilizado por la entidad para la generación de beneficios económicos futuros y ubicado en las calles Vélez y seis de marzo de esta ciudad, fue vendido en el mes de agosto de 2019, sin embargo, no he tenido evidencia comprobatoria en documentación soporte de la venta del inmueble.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 28 del 2019 y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los accionistas y Junta Directiva sin modificaciones.