

INMOBILIARIA ROSY S.A. INROSA
Estados financieros al 31 de diciembre del 2017
e informe del auditor independiente

INMOBILIARIA ROSY S.A. INROSA

Estados financieros al 31 de diciembre del 2017
e informe del auditor independiente

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integral
Estado de Cambio en el Patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
INMOBILIARIA ROSY S.A. INROSA

Opinión

He auditado el estado de situación financiera adjunto de **INMOBILIARIA ROSY S.A. INROSA** al 31 de Diciembre del 2017, y el correspondiente estados de resultado integral, de cambio en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados en base a mi auditoría.

En mi opinión, los referidos estados financieros, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA ROSY S.A. INROSA** al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. (NIIF).

Bases para la Opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría . Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las políticas contables utilizadas y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Otros asuntos de auditoría

Según se indica en la nota 2 los estados financieros son preparados para dar cumplimiento con los requerimientos locales y presentan la situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de **INMOBILIARIA ROSY S.A. INROSA**

Responsabilidad de la gerencia de la compañía sobre los estados financieros.

La Gerencia es la responsable de la presentación y preparación de los estados financieros en base a Normas Internacionales de Información Financiera / NIIF, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir que la preparación de los estados financieros estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de continuar como empresa en marcha revelando de ser necesario asuntos relacionados con la empresa en marcha a menos que la empresa tenga planes de liquidar la sociedad o cesar sus operaciones.

La gerencia es la responsable de controlar el proceso de información financiera de la compañía.

Responsabilidad del auditor sobre la auditoría de los estados financieros.

Nuestros objetivos son de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión.

La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada con las NIA siempre detecte distorsiones cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraude y error y se consideran materiales si, de manera individual o conjunta, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría basada en Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

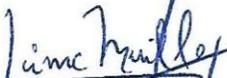
Además se evaluó:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión material

debida a fraude es más elevado que en el caso de una distorsión debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión de control interno.

- Obtenemos conocimiento del Control Interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables usadas por la compañía son las adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la gerencia.
- Concluimos sobre la adecuada utilización de la gerencia del principio de empresa en marcha y si basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas con los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras podrían ser una causa de que la compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de modo que se alcance una presentación razonable.

Comunicamos a la gerencia, entre otros asuntos el alcance y la oportunidad de nuestra auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante la auditoría.

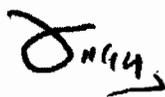


C.P.A Jaime Murillo P.
SC-RNAE No. 473
Guayaquil, Ecuador
29 de Abril del 2018

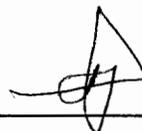


INMOBILIARIA ROSY S.A. INROSA
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2017
Expresado en U.S.dòlares

	Nota	2017
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalente de Efectivo		122,575.99
Activos Financieros , neto	3	25,003.26
Activos por impuestos corrientes	4	<u>11,414.62</u>
Total activos corrientes		158,993.87
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedad, planta y equipo, neto	5	<u>484,614.88</u>
Total activos no corrientes		484,614.88
Total activos		643,608.75



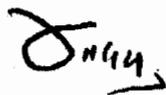
Sr. Jose Antonio Kalil Quevedo
Representante Legal



Ec. Salomon Bayas Guevara
Contador General

INMOBILIARIA ROSY S.A. INROSA
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2017
Expresado en U.S.dòlares

	Nota	<u>2017</u>
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTES		
Pasivos por impuestos Corrientes	6	1,495.88
Obligaciones Acumuladas		<u>993.79</u>
Total pasivos corrientes		2,489.68
PATRIMONIO		
Capital Social	7	800.00
Reserva Legal	8	1,492.34
Reserva Legal		6,094.41
Superavit por revalorizacion propiedades		142,324.15
Reswerva por Revalorizacion del Patrimonio		486,184.55
Resultado Neto del Ejercicio		<u>4,223.63</u>
Total Patrimonio		641,119.08
Total pasivo y patrimonio		643,608.75



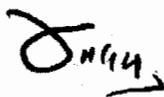
Sr. Jose Antonio Kalil Quevedo
Representante Legal



Ec. Salomon Bayas Guevara
Contador General

INMOBILIARIA ROSY S.A. INROSA
Estado de Resultado Integral
Al 31 de diciembre del 2017
Expresado en U.S.dòlares

	Nota	2017
INGRESOS		
Rentas		<u>36,020.00</u>
Total Ingresos		36,020.00
GASTOS OPERACIONALES		
Sueldos y salarios		9,600.00
Beneficios Sociales		3,516.08
Impuestos y Contribuciones		1,572.17
Otros Gastos		3,957.83
Depreciaciones		<u>10,748.62</u>
Total gastos operacionales		29,394.70
Utilidad antes de Participación		6,625.30
Participacion a Trabajadores Tributaria)		993.79
Impuesto a la Renta		<u>1,407.88</u>
Utilidad Neta del Ejercicio		4,223.63



Sr. Jose Antonio Kalil Quevedo
Representante Legal



Ec. Salomon Bayas Guevara
Contador General

INMOBILIARIA ROSY S.A. INROSA
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva de Facultativa</u>	<u>Reserva por Revalorización del Patrimonio</u>	<u>Superavit Revaluación de Activos</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Saldo</u>
Saldo al 01 de Enero del 2017	800.00	1,492.34	4,044.05	486,184.55	142,324.15	2,050.36	636,895.45
Resultado del Ejercicio						4,223.63	4,223.63
Transfeencia a Reservas			2,050.36			-2,050.36	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	800.00	1,492.34	6,094.41	486,184.55	142,324.15	4,223.63	641,119.08



Sr. Jose Antonio Kalil Quevedo
Representante Legal



Ec. Salomon Bayas Guevara
Contador General

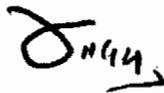
INMOBILIARIA ROSY S.A. INROSA

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

Expresado en U.S.dòlares

	<u>2017</u>
Utilidad (Pérdida) Neta	4,223.63
Ajuste para conciliar la pérdida neta con el efectivo utilizado en actividades de operación:	
Depreciación	10,748.62
Cambios netos en activos y Pasivos	
Impuestos Anticipados	1,913.07
Gastos Acumulados por Pagar	97.11
Obligaciones Fiscales	<u>-1,535.00</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de Operación	15,447.42
 <u>Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión</u>	
Adiciones de Maquinarias y Equipos	-
 <u>Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento</u>	
Prestamos Bancarios	-
 Aumento(disminución) neto del efectivo	 15,447.42
Efectivo al principio del año	107,128.57
 Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	 122,575.99



Sr. Jose Antonio Kalil Quevedo
Representante Legal



Ec. Salomon Bayas Guevara
Contador General

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2017

Expresadas en U.S.dòlares

1. Operaciones

Compañía **INMOBILIARIA ROSY S.A. INROSA.** está constituida en Ecuador desde el 29 de noviembre de 1967 y su actividad principal es la compra venta, adquisición y arrendamiento de bienes raíces, construcción y venta de edificios de propiedad horizontal.

2.- PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1.- Base de presentación de los estados financieros

En la contabilidad y en la presentación de los estados financieros, la compañía cumple con las normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes, que son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presenta en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador, desde marzo del 2000.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y también exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la compañía. En las notas a los estados financieros se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

2.2.- Cambios en políticas contables

No hay NIIF o interpretaciones CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir de 1 de enero de 2015 que se espere que tengan un efecto significativo sobre la entidad.

En el análisis realizado en el año de transición se determinó que los componentes de los estados financieros reflejan la realidad económica de la entidad por lo cual no ha sido necesario realizar ajustes cuantitativos por aplicación de valor razonable como costo atribuido, dichos componentes se registran al costo histórico y se realizan bajo el principio del devengo.

2.3.- Uso de Juicios y Estimaciones

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los

resultados reales podrían diferir de dichos estimados. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a periodos futuros.

2.4.- Efectivo y equivalentes en efectivo

Comprenden el efectivo disponible, depósito a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos de tres meses o menos.

2.5.- Documentos y cuentas por cobrar

Son los importes provenientes de los créditos otorgados a clientes por ventas de bienes o prestación de servicios realizadas en el curso normal de la operación. También incluyen las cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo), se clasifican como activos corrientes. En caso contrario, se presentan como activos no corrientes.

Los Documentos y Cuentas por Cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, menos la provisión por cuentas de dudosa cobrabilidad.

La Compañía realiza permanentemente evaluaciones de la provisión para ciertas cuentas de difícil recuperación. El monto de la estimación se reconoce en el estado de resultados integrales. Las cuentas incobrables se castigan cuando se identifican como tales. Durante el análisis realizado en el 2015 no se identificaron valores de dudosa cobranza. Debido a que el cierre contable se lo realizó considerando las mediciones bajo NIIF, no se reportó ningún ajuste en su estimación para cuentas de dudosa cobranza durante el 2015.

2.6.- Propiedad, planta y equipo

Los componentes de Propiedad, planta y equipo son de plena propiedad de la compañía, los mismos que se encuentran registrados al costo menos la depreciación; y, pérdidas por deterioro en caso de producirse. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los elementos.

Los costos posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir hacia la entidad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de gasto por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio económico en que se incurre en el mismo.

La compañía reconocerá el deterioro del valor de los activos cada vez que exista un indicio del valor recuperable de sus activos y unidades generadoras de efectivos, de existir dicho deterioro se reconocerá directamente al resultado del ejercicio económico en que se incurran.

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para reparar o mantener el beneficio económico futuro esperado en los activos fijos son reconocidos como un gasto cuando se incurre, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Las propiedades, planta y equipos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Los Terrenos no se deprecian. La depreciación en los demás componentes de Propiedades, Planta y Equipos se calcula usando el método lineal de acuerdo a las siguientes vidas útiles estimadas que se detallan a continuación:

Edificios y Obras de Infraestructura	20 años
Maquinarias y Equipos	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Herramientas	10 años
Vehículos	5 años
Equipo de Computación	3 años

2.7.- Documentos y Cuentas por Pagar

Los Documentos y Cuentas por Pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la operación. Se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Los Documentos y Cuentas por Pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado.

2.8.- Impuestos a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas por el Servicio de Rentas Internas; mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga al resultado del año que se devenga como base. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del año 2010 entro en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 02% del patrimonio, 02% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. La referida norma establecido que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Los impuestos diferidos se reconocen, de acuerdo con el método de pasivo, por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos y leyes aprobadas en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

2.09.- Capital social

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto. Se registran a su valor nominal.

2.10.- Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor agregado.

Los ingresos ordinarios se reconocen en la medida en que probable que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas condiciones para cada una de las actividades de la entidad que se describen a continuación.

La compañía registra en el costo de productos vendidos todos los insumos consumidos en su producción, las principales materias primas utilizadas, y que constituye la mayor parte del costo, los cargos de mano de obra directa e indirecta que son relacionadas con el personal de operativo.

Los costos y gastos se reconocen en función de su devengamiento.

2.11.- Administración de riesgo

Las actividades de la compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros como sigue:

Riesgo cambiario.- Todas las transacciones son patadas en dólares americanos, por tanto no tiene explosión a este riesgo.

Riesgo de tasa de interés: La compañía no tiene inversiones en valores que se pueda ver afectadas por las fluctuaciones de las tasas de interés.

El endeudamiento a corto y largo plazo expone a la compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus instrumentos financieros.

Riego operacional: El objetivo de la compañía es administrar el riesgo operacional para sí limitar las pedidas financieras y los daños a la reputación de la compañía alcanzando su objetivo desarrollando e implementado mejores control gerencial.

Moneda Local: A partir del año 2000, el Dólar Americano es la moneda de uso local en la república del Ecuador.

3. Activos financieros, netos

Al 31 de Diciembre del 2017 Activos Financieros neto presenta las cuentas como sigue:

	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar clientes	25,000.00
Depositos en garantia	3.26
	<hr/>
	25,003.26

4. Activos por Impuestos Corrientes

Al 31 de diciembre del 2017 activos por impuestos corrientes está compuesta como sigue:

	<u>2017</u>
Anticipo Impueto a la Renta	2,171.24
Impto retenido pte ejercicio	734.25
Impto retenido años anteriores	8,509.13
	<hr/>
	11,414.62

5. Propiedad, planta y equipos

Al 31 de diciembre del 2017, propiedad planta y equipos se presenta a continuación:

	<u>2017</u>
Instalaciones	144,895.79
Edificio	557,296.60
Depreciación Acumulada	-217,577.51
	<hr/>
	484,614.88

El movimiento de propiedad, planta y equipos durante el año 2017 fue como sigue:

	Saldo al 2016	Adiciones	Saldo al 2017
Instalaciones	144,895.79	-	144,895.79
Edificio	557,296.60	-	557,296.60
Depreciación Acumulada	(200,257.25)	(17,320.26)	(217,577.51)
	501,935.14	-17,320.26	484,614.88

6. Pasivos por Impuestos Corrientes

Pasivos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2017 está compuesto por las cuentas que se detallan como sigue:

	2017
Impto a la renta a pagar	1,407.88
Retencion en la Fuente	40.00
Retencion en la Fuente Iva	48.00
	1,495.88

7. Capital Social

El capital social de **INMOBILIARIA ROSY S.A. INROSA** . está representado por 1,000 acciones de USD.1,00 cada una y sus accionistas que la conforman son los siguientes:

Accionistas	Capital	Participacion
Kalil Adum Jose (Herederos)	799.00	99.88%
Kalil Quevedo Jose Antonio	1.00	0.13%
	800.00	100.00%

8. Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

9. Impuesto a la renta

(a) Situación fiscal-

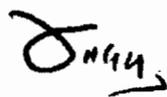
La Compañía no ha sido fiscalizada desde la fecha de su constitución (Noviembre de 1967).

(b) Tasa de impuesto-

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

10. Eventos Posteriores

Entre el 1 de enero del 2018 y la fecha del informe de los auditores independientes Abril 29 del 2018, no se presentaron hechos o eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.



Sr. Jose Antonio Kalil Quevedo
Representante Legal



Ec. Salomon Bayas Guevara
Contador General