

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
SIC	-	Superintendencia de Compañías del Ecuador
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIAA	-	Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades Pymes
RUC	-	Registro Único de Contribuyentes
JGA	-	Junta General de Accionistas



Soluciones Empresariales S.A.



GONZALEZ SALINAS
Y ASOCIADOS GS S.A.S

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores miembros del Directorio y
Accionistas de

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.

Guayaquil, 18 de abril del 2018

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A., al 31 de diciembre del 2017, así como de sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Fundamentos de la Opinión

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A. de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros

3. La Administración de PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

A los señores miembros de Directorio y
Accionistas de
PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
Guayaquil, 18 de Abril del 2018.

Responsabilidad del auditor

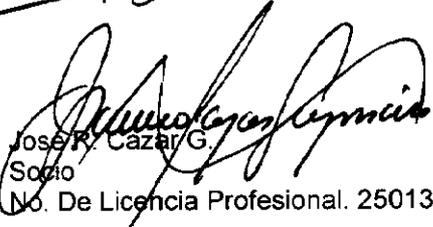
4. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y, no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

5. De acuerdo con el artículo No 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y el artículo No 279 de su Reglamento de aplicación y con base a la Resolución Número NAC-DGERCGC15-00003218 (Normas elaboración de Informe de cumplimiento tributario y anexos) emitida el 7 de julio del 2016 por el Servicio de Rentas Internas SRI, el auditor externo debe emitir un Informe sobre el cumplimiento por parte de PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A., de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2017 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias y que debe ser preparado por la Compañía con el formato que para dicho propósito informa el Servicio de Rentas Internas y que debe ser adjuntado al referido informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias, conjuntamente con el formulario denominado Sistema de Diferencias de Informes de Cumplimiento Tributario, el cual surge de la compilación de ciertos datos preparados por la Compañía. La fecha de presentación de dicho informe es hasta el 31 de julio del siguiente ejercicio fiscal al que corresponda la información. Dicho informe de cumplimiento de obligaciones Tributarias será emitido por separado.



No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías. SC-RNAE-2-772

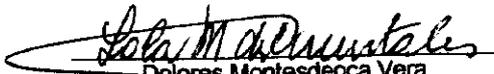


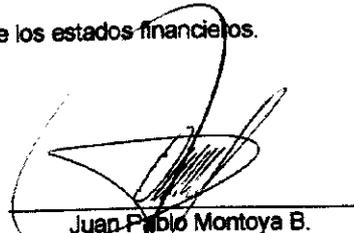
José R. Cazar G.
Socio
No. De Licencia Profesional. 25013

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	2.490	2.314
Cuentas por cobrar			
Anticipo a proveedores		4.795	-
Relacionadas a corto plazo	7	191.967	185.098
Impuestos por recuperar	8.1	6.014	3.521
Otras cuentas por cobrar	9	20.000	-
Total activos corrientes		225.266	190.933
Activos no corrientes			
Propiedad, planta y equipo (Neto)	10	346.633	360.230
Total activos no corrientes		346.633	360.230
Total activos		571.899	551.163

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

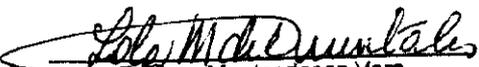

 Dolores Montesdeoca Vera.
 Gerente General

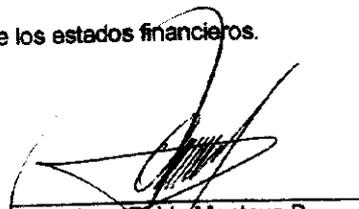

 Juan Pablo Montoya B.
 Contador General

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>			
<u>Pasivos corrientes</u>			
Pasivos acumulados	11	342	2.713
Cuentas por pagar IESS		130	218
Impuesto a la renta	12	-	3.497
Impuestos y retenciones por pagar	8.2	2.865	44
Otros cuentas por pagar		826	-
Total pasivos corrientes		<u>4.163</u>	<u>6.472</u>
Total pasivos		<u>4.163</u>	<u>6.472</u>
Patrimonio, neto	13	<u>567.736</u>	<u>544.691</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>571.899</u>	<u>551.163</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Dolores Montesdeoca Vera.
 Gerente General


 Juan Pablo Montoya B.
 Contador General

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>
Ingresos Alquiler de inmueble	14	39.600	37.800
Gastos:			
Administrativos y de ventas	15	(65.174)	(33.537)
Pérdida Operacional		(25.574)	4.263
Otros Ingresos (egresos) neto		(7.029)	-
Pérdida antes del impuesto a la renta		(32.603)	4.263
Impuesto a la Renta		-	(3.497)
Pérdida/Utilidad neta del año		(32.603)	766

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Dolores Montesdeoca Vera
 Gerente General


 Juan Pablo Montoya B.
 Contador General

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Saldo al 31 de Diciembre del 2015	Saldo al 1 de enero del 2016	Resultado del Ejercicio	Transferencia de Utilidades de años anteriores	Saldo al 31 de Diciembre del 2016	Saldo al 1 de enero del 2017	Resultado del Ejercicio (Pérdida)	Transferencia de Utilidades de años anteriores	Superávit por revaluación activo fijo	Saldo al 31 de Diciembre del 2017
Capital	1.176	1.176	-	-	1.176	1.176	-	-	-	1.176
Reserva Legal	7.519	7.519	-	-	7.519	7.519	-	-	-	7.519
Reserva Facultativa	31.150	31.150	-	-	31.150	31.150	-	-	-	31.150
Superávit por Revaluación	-	-	-	-	-	-	-	-	55.649	55.649
Otras Reservas	81.256	81.256	-	-	81.256	81.256	-	-	-	81.256
Resultados Acumulados	15.564	15.564	-	-	15.564	18.203	766	-	-	18.969
Resultados NIIF	404.621	404.621	-	-	404.621	404.621	-	-	-	404.621
Resultado del Ejercicio	2.639	2.639	766	(2.639)	766	766	(32.603)	(766)	-	(32.603)
Total	543.925	543.925	766	-	544.691	544.691	(32.603)	-	-	567.736

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Dolores Montedecora Vera
 Gerente General

JUAN PABLO MONTOYA B.
 Contador General

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:		
Efectivo Recibido de Clientes	19.600	37.800
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(59.805)	(12.693)
Otros menores	(3.170)	-
Otros ingresos (gastos), neto	(7.029)	(20.092)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(50.404)</u>	<u>5.015</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Venta de activos fijos	57.449	-
Otras entradas/salidas de efectivo	-	(2.701)
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>57.449</u>	<u>(2.701)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aumento en préstamos de relacionadas y accionistas	(6.869)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>(6.869)</u>	<u>-</u>
Disminución neta de efectivo	176	2.314
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	2.314	-
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>6</u> <u>2.490</u>	<u>2.314</u>

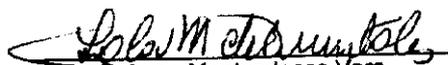
PASAN...

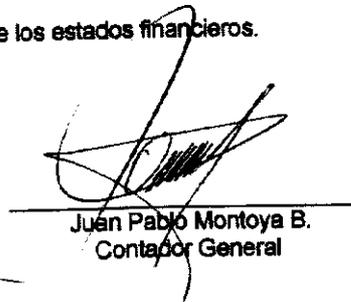
PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

VIENEN...

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>
Pérdida Neta		(32.603)	-
Depreciación		11.797	-
Participación a Trabajadores		-	-
Impuesto a la Renta		-	-
Ajustes por partidas distintas al efectivo		-	5.015
Total Partidas Conciliatorias		<u>(20.808)</u>	<u>5.015</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		(20.000)	-
Anticipo a proveedores		(4.795)	-
Otros activos		(2.493)	-
Cuentas por pagar		826	-
Pasivos acumulados		(2.459)	-
Otros menores		(877)	-
Total cambios en activos y pasivos		<u>(29.598)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(50.404)</u>	<u>5.015</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Dolores Montasdeoca Vera.
 Gerente General


 Juan Pablo Montoya B.
 Contador General

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A., fue constituida en la ciudad de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, mediante Escritura Pública el 18 de Abril del 2012, aprobada mediante resolución No. SC.DIC.P.12.0000259 por la Superintendencia de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón de Manta.

De acuerdo al Registro Único de Contribuyentes número 1391793480001, con fecha de actualización 13 de noviembre del 2013, la actividad económica principal es actividades de asesoramiento y gestión en el área de finanzas, tributaria, auditoria, contable y legal

Situación económica del país

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo, los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (china), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de Salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorarla balanza comercial, se desmontó en Junio del 2017, a partir de Noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

La administración de la compañía considera que las situaciones antes indicadas han originado efectos en las operaciones de la Compañía tales como: reducción de volumen de ventas domésticas, mayor gasto por impuestos adicionales y el incremento en costos de energía.

Ante lo cual la Administración está adoptando acciones para disminuir todos los gastos posibles, y ha llevado a cabo agresivas estrategias para incrementar las ventas. Adicionalmente, la Compañía se encuentra exportando a otros mercados en Centro América y Estados Unidos; sin embargo, la rentabilidad de estas operaciones se ve afectada por los costos logísticos necesarios para llevar productos a estos mercados.

(Véase página siguiente).

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

2. BASES DE LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes, de las cuales la Compañía no las ha adoptado con anticipación. Entre las reformas más importantes y de aplicación obligatoria, describimos a continuación las siguientes:

Norma	Tipo de cambio
Sección 10	Aplicación por cambio de política contable, sobre revalúo, se hará de forma prospectiva.
Sección 17	Opción para utilizar el modelo de revaluación; costo de piezas de sustitución; entre otros.
Sección 18	Vida útil de intangibles, se basa en criterios de la Gerencia, pero que no supere los 10 años.
Sección 29	Se alinea con redacción actualizada de la NIC 12.
Sección 35	Se permite usar la Sección 35 por más de una vez; incorpora una opción para permitir que las entidades usen el valor razonable, sobre un evento como costo atribuido; y, otros.

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de sus operaciones, se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de la adopción por las enmiendas y mejoras a las normas vigentes desde el 1 de enero del 2017.

a) Bases de Medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los activos recibidos.

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.

(Véase página siguiente).

b) Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de la compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la compañía (moneda funcional). A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la compañía.

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores del exterior, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones.

Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

c) Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable.

d) Juicios y estimaciones contables

La preparación de los estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones, bajo ciertas condiciones.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Provisión por deterioro de cuentas por cobrar**

La Compañía evalúa la posibilidad de recuperación de los saldos mantenidos en préstamos y cuentas por cobrar, basándose en una serie de factores, tales como: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, y la falta de pago que se considera un indicador de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado. Una vez que se ha identificado evidencias de deterioro se estima el valor a recuperar proyectando los flujos estimados y descontándolos.

- **Vida útil de activos fijos**

Como se indica en la Nota 3.4, la Compañía revisa al final de cada período contable sus estimaciones de la vida útil y valor residual de sus activos fijos.

(Véase página siguiente).

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

- **Obligaciones por beneficios por retiros del personal**

El valor presente de las obligaciones por planes de pensión depende de un número de factores que se determinan sobre las bases actuariales usando un número de supuestos.

Los supuestos usados al determinar el costo neto por pensiones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en estos supuestos tendrá impacto en el valor en libros de la obligación por planes de pensión.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan estos estados financieros.

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

Constituyen el efectivo disponible en la empresa y saldos de efectivo en bancos del país depositados en cuentas corrientes altamente líquidas, las cuales son de libre disponibilidad. También incluyen las notas de crédito desmaterializadas, las mismas que son cotizadas en el mercado local.

3.2 Activos y Pasivos financieros

3.2.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: i) valor razonable con cambios en resultados; ii) Préstamos y cuentas por cobrar; e, iii) inversiones mantenidos hasta su vencimiento. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantuvo Activos financieros en las categorías: i) inversiones mantenidas hasta su vencimiento, y ii) Préstamos y cuentas por cobrar. Además, se mantuvo únicamente pasivos financieros en las categorías de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Representan las Inversiones en instituciones financieras, los cuales son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la Administración tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento.

(Véase página siguiente).

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se incluyen como parte de los activos corrientes, debido a que cuenta con un vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

(b) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados por las Cuentas por cobrar a Clientes, los cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(c) Otros pasivos financieros

Representan las cuentas por pagar a Proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

3.2.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

a) Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

b) Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias o pérdidas y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación.

c) Medición posterior

i) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:

Corresponden a Certificados de Depósito, que en lo posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "Otros egresos, e ingresos, neto" cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su cobro.

ii) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

(Véase página siguiente).

Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de bienes y servicios en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su costo amortizado, menos la provisión por deterioro correspondiente.

iii) **Otros pasivos financieros**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios, medidos a su costo amortizado.

3.2.3 Baja de activos y pasivos financieros.

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir sus flujos de efectivos expiran o se transfieren a un tercero y la Compañía ha transferido sustancialmente todo los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

3.2.4 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el estado de situación financiera, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

3.3 Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados con el método del costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición más otros cargos relacionados con la importación.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los gastos estimados para llevar a cabo la venta. El costo de los inventarios puede ser no recuperable en caso de que los mismos no estén dañados, o bien si sus precios de mercado han disminuido por motivos como los citados precedentemente. El importe de cualquier rebaja de valor de los inventarios, hasta alcanzar su valor neto de realización, se reconoce en el ejercicio en que ocurre la pérdida.

3.4 Deterioro de activos financieros

(Véase página siguiente).

Activos valuados a costo amortizado

La Compañía evalúa al final de cada período si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida") y que el evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado confiablemente.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros e identificó que no existe evidencia de deterioro significativa.

3.5 Activo Fijo

a) Reconocimiento y medición

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. Los Mobiliarios y equipos se reconocen como activos si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable; el costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Las mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizadas solo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y si su costo puede ser confiablemente estimado. Por otra parte los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en Activos fijos son reconocidos en resultados cuando ocurren.

b) Depreciación

La depreciación de activos fijos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

(Véase página siguiente).

c) Activos mantenidos bajo arrendamiento operativo

Se deprecian por el plazo de su vida útil estimada igual a los activos poseídos.

d) Retiro o venta de Activos fijos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo fijo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

3.6 Activos Intangibles

Activos Intangibles adquiridos de forma separada

Son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Los activos intangibles con vida útil indefinida que son adquiridos separadamente se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro acumulada.

Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja al momento de su disposición, o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja en libros de un activo intangible, se reconocen en el resultado del período al momento en que el activo es dado de baja.

3.7 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Impuesto a la renta diferido

El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para PYMES. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

(Véase página siguiente).

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- i) las diferencias temporarias deducibles;
- ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

3.8 Beneficio sociales

3.8.1 Beneficio de corto plazo

Se registran en el rubro "beneficios sociales" del estado de situación financiera con contrapartida en el estado de resultado y otros resultados integrales y corresponden principalmente a:

- i) Participación de los empleados en las utilidades: El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.
- ii) Fondos de Reserva: Se registra de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

3.8.2 Beneficios de largo plazo

Jubilación patronal y desahucio (no fondeados)

El costo de estos beneficios definidos establecidos por la leyes laborales ecuatorianas se registra con cargo a los gastos del ejercicio y su pasivo representa el 100% del valor presente de la obligación, a la fecha del estado de situación financiera, para todos los trabajadores que a esa fecha se encontraban prestando servicios a la Compañía. Dichas provisiones se determinan anualmente con base a estudios actuariales practicados por un actuario independiente usando el método de crédito unitario proyectado. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimado usando la tasa de interés del 7.46%. Esta tasa de descuento se determina utilizando la tasa de bonos del Gobierno publicados por el Banco Central que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de la obligación por pensiones hasta su vencimiento.

Además el Código de Trabajo establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio.

(Véase página siguiente).

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

Las hipótesis actuariales incluyen estimaciones (variables) como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales, de acuerdo a modificaciones de la Sección 28, se cargan en otros resultados integrales en el período en el que surgen.

Los costos de los servicios prestados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

Beneficios por Terminación

Las Indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados de acuerdo a las normativas y leyes vigentes.

3.9 Provisión corriente

La Compañía registra provisiones cuando: i) existe una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultados de eventos pasados, ii) es probable vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar la obligación y iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Compañía, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

3.10 Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o perdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación referida y el monto puede ser razonablemente estimado.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbre que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de estas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación (no cuantificada) es revelada como un pasivo contingente obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será conformada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes (no cuantificada) al menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económica sea remota.

3.11 Arrendamientos

El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

(Véase página siguiente).

3.12 Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

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

Ventas de bienes

Se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Prestación de Servicios

Se reconocen por referencia al estado de terminación del contrato. El estado de terminación del contrato se determina de la siguiente manera:

- Los honorarios de servicio incluidos en el precio de los productos se reconocen por referencia a la proporción del costo total del servicio prestado para el producto vendido, considerando las tendencias históricas en el número de servicios realmente prestados sobre viene vendidos en el pasado; y,
- Los ingresos provenientes de contratos se reconocen a las tasas contractuales en la medida en que se incurran en horas de producción y gastos directos.

Los gastos son reconocidos con base al devengado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

3.13 Reserva Legal

Reserva Legal: La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta que represente o alcance por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Durante el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo operacional

(Véase página siguiente).

Ambiente de administración de riesgos

La Administración es responsable por establecer y monitorear el ambiente de administración de riesgos, así como también, es responsable del desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgo de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con la finalidad de identificar y analizar aquello riesgo que pudiera enfrentar la Compañía determinar límites de afectación tolerables y definir los controles de riesgo adecuado; así como para monitorear los riesgos y el cumplimiento de dichos límites. La administración es responsable también de revisar periódicamente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entienden sus funciones y obligaciones.

La administración monitorea el cumplimiento de la política y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo apropiado respecto de los riesgos a los que se les enfrenta la Compañía

a) Riesgo de crédito

La Compañía es responsable de la gestión y análisis de riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecer los plazos y condiciones de pagos habituales.

El riesgo de crédito se origina por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como por la exposición al crédito con clientes, incluyendo las cuentas por cobrar clientes y las transacciones acordadas. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad. El control de riesgo establece la calidad crediticia, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Internacional S.A.	AAA	AAA-

b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez surge por la posibilidad de desajuste entre la necesidad de fondos (por gastos operativos y financieros, inversiones en activos y vencimiento de deudas) y las fuentes de los mismos.

(Véase página siguiente).

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía mantiene sus recursos monetarios en el corto plazo, de tal forma que pueda cumplir sus obligaciones por la operación de sus actividades. En caso de ser requerido flujo adicional, la Compañía cuenta con el apoyo de los créditos ofrecidos por las instituciones bancarias donde mantiene sus cuentas.

c) Riesgo de mercado

a. Riesgo de tipo de cambio

Por haber asumido el Ecuador como moneda oficial el dólar estadounidense, sus operaciones las realiza en dicha moneda, por consiguiente sus estados financieros no reflejan ninguna partida que pueda estar expuesta a algún ajuste por tipo de cambio.

d) Riesgo de operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa e indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con el personal, la infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de créditos como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento corporativo.

Los riesgos operacionales surgen de todas las operaciones de la Compañía. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de forma tal que logre equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la Compañía con la efectividad general de costos, así como de limitar los procedimientos que puedan restringir la iniciativa y la creatividad.

La Administración tiene la responsabilidad básica de desarrollar e implementar los controles direccionados a evaluar y monitorear el riesgo operacional. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas y procedimientos establecidos por la Compañía.

El cumplimiento de las normas de la Compañía está respaldado por un programa de revisiones periódicas efectuadas por la Administración y Auditoría Externa.

a) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento de sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La política de la Compañía es mantener un adecuado nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro de los distintos negocios que desarrolla. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de capital.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

(Véase página siguiente).

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.490	-	2.314	-
Total activos financieros	<u>2.490</u>	<u>-</u>	<u>2.314</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedor por pagar a largo plazo	-	826	-	-
Total pasivos financieros	<u>-</u>	<u>826</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el valor en libros de cuentas por cobrar y pagar comerciales, otras cuentas por cobrar y pagar, relacionadas por cobrar y pagar, y el efectivo y equivalente de efectivo se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

En relación a los préstamos con entidades financieras, éstos se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado.

(Véase página siguiente).

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>
Banco Guayaquil	2,490	2,314
	<u>2,490</u>	<u>2,314</u>

Véase además Nota 3.1

7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2017 y 2016 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de partes relacionadas a las Compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la empresa y accionistas de la misma:

	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>
<u>Clientes Locales Relacionadas Corto Plazo</u>		
Accionistas	191.967	185.098
<u>Relacionada por Cobrar Corto Plazo</u>	<u>191.967</u>	<u>185.098</u>

(1) Corresponde a préstamos realizados a los accionistas, no devengan intereses, ni tienen plazos definidos

8. IMPUESTOS.

8.1 Activo por impuesto corriente

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>
IVA	2.846	-
Retenciones Impuesto a la Renta (1)	3.168	3.024
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	-	497
	<u>6.014</u>	<u>3.521</u>

(Véase página siguiente).

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Estos valores serán compensados con el Impuesto a la Renta que se generen en próximos ejercicios. Véase además Nota 15.

8.2 Pasivo por impuesto corriente

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>
IVA (1)	2.449	44
Retenciones Impuesto a la Renta	416	-
	<u>2.865</u>	<u>44</u>

- (1) Estos valores fueron cancelados al Servicio de Rentas Internas al mes siguiente de acuerdo con el noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes.

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición y movimiento:

	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>
Otras cuentas por cobrar (1)	20.000	-
	<u>20.000</u>	<u>-</u>

- (1) Corresponde a depósito en tránsito de cuenta por cobrar de Celoplast por US\$ 20.000 (2016: 0.00)

10. ACTIVOS FIJOS

Composición:

(Véase página siguiente).

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>
Terrenos	193.286	193.286
Edificios	235.919	235.919
Suite Estadio Monumental	-	4.000
	<u>429.205</u>	<u>433.205</u>
(menos) Depreciación Acumulada	<u>(82.572)</u>	<u>(72.975)</u>
	<u>346.633</u>	<u>360.230</u>
Movimiento del año:		
	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>
Saldo neto al inicio del año	360.230	372.226
(-) Ventas (1)	(4.000)	-
(+) Ajuste de depreciación acumulada	2.200	-
(-) Depreciación del año	<u>(11.797)</u>	<u>(11.996)</u>
Saldo neto al fin del año	<u>346.633</u>	<u>360.230</u>

(1) Corresponde a la venta de la Suite de Estadio Monumental

11. PASIVOS ACUMULADOS

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>
Por beneficios a la Ley a Empleados	342	882
Participación a Trabajadores	-	1.831
	<u>342</u>	<u>2.713</u>

(Véase página siguiente).

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

2017	Saldo al inicio	Incremento	Pagos/ajustes	Saldo final
Décimo tercer sueldo	42	600	592	50
Décimo cuarto sueldo	340	375	573	142
Vacaciones	500	300	650	150
Participación de los trabajadores en las utilidades	1.831	-	1.831	-
	<u>2.713</u>	<u>1.275</u>	<u>3.646</u>	<u>342</u>

2016	Saldo al inicio	Incremento	Pagos/ajustes	Saldo final
Décimo tercer sueldo	42	500	500	42
Décimo cuarto sueldo	340	366	366	340
Vacaciones	250	250	-	500
Participación de los trabajadores en las utilidades	1.079	1.831	1.079	1.831
	<u>1.711</u>	<u>2.947</u>	<u>1.945</u>	<u>2.713</u>

12. IMPUESTO A LA RENTA

1. Conciliación del resultado contable – tributario

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre la renta del año terminado el 31 de diciembre:

(Véase página siguiente).

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>
<u>Composición:</u>		
Pérdida (Utilidad) antes de la participación de los trabajadores en la utilidades e Impuesto a la Renta	(32.603)	5.015
Participación de los trabajadores en las utilidades	-	(752)
Saldo Utilidad gravable	(32.603)	4.263
(+) Gastos no deducibles locales	-	-
(-) Deducciones especiales derivadas del COPCI	-	-
(-) Pago a trabajadores con discapacidad	-	-
Saldo utilidad gravable	(32.603)	4.263
Tasa impositiva	22%	25%
Total Impuesto causado	-	1.066
(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal (1)	-	(3.497)
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	-	3.000
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	(3.168)	(3.024)
(-) Créditos Tributarios de años anteriores	-	-
(-) Crédito Tributario Impuesto Salida de Divisas	-	-
(-) Créditos Tributarios de años anteriores Impuesto Salida de Divisas	-	-
Saldo a favor del Contribuyente	(3.168)	(24)

(1) Incluido en el rubro Impuesto a la renta en el Estado de Situación Financiera.

(1) Impuesto diferido activo

Al 31 de diciembre del 2017 la Compañía presentó una pérdida fiscal por US\$ 32.603, de acuerdo con la legislación tributaria vigente, puede ser compensada de ganancias futuras hasta en los cinco ejercicios fiscales siguiente a razón de un 25% de la utilidad gravable, siempre y cuando, no exceda del 50% de la ganancia del periodo. Esta pérdida tributaria daría lugar a un impuesto activo por US\$ 7.173, el mismo que consecutoramente no ha sido registrado por parte de la administración por considerar que bajo los elementos de juicio disponible a la fecha no existe la certeza que dichas pérdidas puedan compensarse con ganancias fiscales con periodos posteriores o créditos fiscales no utilizados (Véase además Nota 3.7).

Otros asuntos –

Ley Orgánica de Incentivos y Prevención del Fraude Fiscal: Mediante decreto No 539, publicado en el Registro Oficial No. 407 el 29 de diciembre del 2014, se expide el "Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal", mediante el cual, se establecen entre otras las siguientes reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

(Véase página siguiente).

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Ampliación del concepto de residencia fiscal para personas naturales.
- Imposición sobre dividendos y anticipo de dividendo.
- Condiciones bajo las cuales serán deducibles las remuneraciones y beneficios sociales.
- Condiciones para la deducibilidad de deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables.
- Se establecen los plazos de amortización y los casos y condiciones para su deducibilidad.
- Porcentaje máximo para la deducción de los costos y gastos incurridos en promoción y publicidad de bienes y servicios, y casos en los cuales no será aplicable este límite.
- Límites y condiciones para la deducibilidad del pago de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, así como la deducibilidad de los gastos de establecimiento o puesta en marcha de operaciones.
- Casos y condiciones para el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos.
- Modificación de las reglas establecidas para la deducción de los pagos al exterior.
- Modificación de la forma en la que se aplicará la tarifa de impuesto a la renta de sociedades cuando la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%.
- Tarifa y forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de derechos representativos de capital u otros derechos.
- Se modifica el artículo relativo a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagos al exterior.
- Se dispone la aplicación de la retención en la fuente de IVA sobre los pagos y adquisiciones efectuadas por contribuyentes especiales a otros contribuyentes especiales.

La Compañía se encuentra analizando los efectos de los cambios anotados en la legislación tributaria para determinar las implicancias e impactos en sus estados financieros.

Precios de Transferencias.- Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas, Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-0000455 publicada en el segundo suplemento del RO. 511 del viernes 29 de mayo del 2015, establece se prepare y remita un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 (Anexo e Informe) o US\$3.000.000 (Anexo). En la referida Resolución se establece además las operaciones que no deben contemplarse para el análisis del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia y se menciona que no sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones; es decir que la compañía no se encuentra obligada a presentar dicho Anexo e Informe de Precios de Transferencias.

Ley para Impulsar la reactivación Económica del Ecuador: Mediante un decreto de la Asamblea Nacional el 1 de noviembre del 2017 se realizaron ajustes en las reformas en el ámbito tributario, financiero, productivo y otros.

(Véase página siguiente).

REFORMAS TRIBUTARIAS

- La deducción de gastos personales se efectuará de acuerdo a las cargas familiares. A menor número de cargas menor el monto que las personas naturales en relación de dependencia pueden reducir para el pago del impuesto a la renta (IR) y por lo tanto mayor será el pago de este tributo.
- Cobro del impuesto a la renta en el décimo tercer sueldo, para las personas naturales que perciben más de US\$ 3000 de sueldo al mes.
- Incremento del impuesto a la renta para las empresas del 22% al 25%, excepto para micro y pequeñas empresas, y exportadoras.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta para nuevas microempresas durante dos años.
- Cambios en la fórmula del cálculo del anticipo al IR. Para las sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales no obligadas a llevar contabilidad se excluye del rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración y los aportes patronales al seguro social obligatorio. También se excluirá e los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de impuesto a la renta y patrimonio, los montos referidos de gastos por generación de nuevo empleo y por la adquisición de nuevos activos productivos. El efecto de esta reforma es una reducción en el pago del anticipo al IR.
- Eliminación del impuesto a las tierras.
- Devolución del impuesto a la salida de divisas (ISD) para los exportadores.

REFORMAS A LA PRODUCCIÓN, COMERIO E INVERSIÓN

- Pago del impuesto a la renta del 22% para sociedades que suscriban contratos de inversión dentro del año siguiente a la vigencia de la ley, para la explotación minera y otras que contribuyan al cambio de la matriz productiva.

REFORMAS AL IMPUESTO A LA RENTA DE MICRO Y PEQUEÑAS EMPRESAS

- Exoneración del pago del impuesto a la renta para nuevas microempresas que inicien su actividad a partir del 30 de diciembre del 2017, durante tres años desde el primero que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorpore valor agregado nacional en procesos productivos.
- Rebaja de 3 puntos porcentuales a la tarifa de impuesto a la renta a favor de las micro y pequeñas empresas y de las Sociedades exportadoras habituales, siempre que estas últimas mantengan o incrementen el empleo

REFORMAS AL IMPUESTO A LA RENTA

- Incremento del impuesto a la renta para las empresas del 22% al 25%, excepto para micro y pequeñas empresas, y exportadoras.

(Véase página siguiente).

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

- La tarifa del impuesto a la renta se incrementa en 3 puntos porcentuales (28%) para las sociedades que cuenten con accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50% la tarifa de 28% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento. Estas tarifas aplicarán cuando se incumpla la obligación de reportar la participación de los accionistas, socios, partícipes, constituyente, beneficiarios o similares.
- El beneficio tributario de reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta, por reinversión de utilidades del ejercicio, solamente aplica para las sociedades: a) exportadores habituales, b) dedicados a la producción de bienes (incluido sector manufacturero) que posean 50% o más de componente nacional y c) de turismo receptivo.
- El beneficio de reducción del impuesto a la renta por la reinversión de utilidades en proyectos o programas de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico (10% en el territorio del conocimiento, 8% en otros espacios del conocimiento y 6% para el resto de los actores), únicamente aplica a sociedades productoras de bienes, sobre el monto reinvertido y las condiciones que determine el reglamento
- Para efecto del cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta se excluirá de los rubros correspondiente a activos (afectados con el 0,4%), costos y gastos deducibles de impuesto a la renta (afectados con el 0,2%) y de patrimonio (afectado con el 0,2%), cuando corresponda, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivo que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios, eliminando con ellos los gastos por mejora de la masa salarial.
- La bancarización es obligatoria a partir de pagos de US\$ 1,000 para efecto de la deducibilidad del costo o gasto, así como para el derecho a crédito tributario IVA
- Agrega como gastos no deducible los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores como deducibles o no al impuesto a la renta. Lo señalado sin perjuicio de las provisiones que se constituyan para el pago de los mencionados rubros, eliminando la obligación legal de establecer las provisiones con base en estudios actuariales respecto de trabajadores que hayan cumplido 10 años de labores en la misma empresa.

(Véase página siguiente).

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Eliminación del impuesto a las tierras rurales, también se elimina como consecuencia de aquello, el crédito tributario por este impuesto para el pago del impuesto a la renta único para actividades del banano.
- Los sujetos pasivos que no declaren al Servicio de Rentas Internas SRI la información sobre su patrimonio en el exterior y/o su valor, ocultándola de manera directa o indirecta, en todo o en parte serán sancionados con una multa equivalente al 1% del valor total de sus activos o ingresos, el valor que sea mayor, por el mes o fracción de mes de retraso, sin que supere el 5% del valor de los activos o del monto de sus ingresos según corresponda.

REFORMAS AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)

- Para determinar el factor proporcional de crédito tributario IVA se consideraran las ventas con tarifa 12% más exportaciones más ventas de paquetes de turismo receptivo más ventas directas de bienes y servicios con tarifa 0% a exportadores más ventas de cocinas de uso doméstico eléctricas y de inducción incluidas las que tengan horno eléctrico), ollas de uso doméstico para inducción y los sistemas eléctricos de calentamiento de agua para uso doméstico (incluida duchas eléctricas) dividido para el total de ventas.
- Se elimina la devolución del 1% del IVA pagado por el consumidor final de bienes o servicios, mediante tarjetas de débito, de prepago y de crédito.
- El SRI podrá establecer excepciones o exclusiones a la retención del IVA en las transacciones con medios de pago electrónicos, respecto de aquellos contribuyentes que no sobrepasen el monto de las ventas anuales previsto para microempresas, en ventas individuales menores a 0,26 salarios básicos unificados de conformidad con lo que establezca el Reglamento.

REFORMAS AL IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS (ISD)

- Devolución del impuesto a la salida de divisas (ISD) pagado por los exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de incorporarlos en procesos productivos de bienes que exporte, en la parte que no sean utilizados como crédito tributario del impuesto a la renta.
- La exención del ISD en pagos por financiamiento externo o en pagos realizados al exterior en el desarrollo de proyectos APP no será aplicable en los casos en lo que el perceptor del pago este domiciliado, sea residente o esté establecido en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o se trate de pagos efectuados a perceptores amparados en regímenes fiscales calificados por la administración tributaria como preferentes, salvo que se cumplan los criterios establecidos en el Comité de Política Tributaria en cuanto a segmentos, actividad económica, montos mínimos, tiempos de permanencia y estándares de transparencia

(Véase página siguiente).

REFORMAS AL IMPUESTO A LOS ACTIVOS EN EL EXTERIOR

- Además de los bancos y sociedades administradoras de fondos y fideicomisos, se incluye como sujetos pasivos del impuesto a los activos en el exterior a las cooperativas de ahorro y crédito, otras entidades privadas a realizar actividades financiera, casas de valores, empresas aseguradoras, reaseguradoras, bajo el control de la Superintendencia de Compañías, y a las empresas de administración intermediación, gestión y/o compraventa de cartera. El impuesto mensual del 0,25% sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior.

REFORMAS AL CODIGO TRIBUTARIO

Las administraciones tributarias a través de sus sedes electrónicas y con participación de las casas de valores que se inscriban voluntariamente, podrán crear esquemas electrónicos que faciliten la negociación acumulada de notas de crédito a través de las Bolsas de Valores. El Ministerio de Finanzas emitirá las regulaciones correspondientes.

Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016: Mediante decreto No. 1001, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No.759 del 17 de abril del 2016, se expide la Ley Solidaria en donde se establece una serie de contribuciones que deberán realizar la ciudadanía y la empresa privada para financiar la reconstrucción del desastre provocado por el terremoto del 16 de abril del 2016, en Manabí y Esmeraldas.

Las contribuciones solidarias se aplican sobre las remuneraciones, sobre el patrimonio, sobre las utilidades y sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior. A continuación, se contemplan las principales contribuciones:

- La Ley establece que al usar dinero electrónico habrá una devolución de cuatro puntos del IVA.
- Aporte de un día de sueldo por uno y hasta ocho meses, dependiendo del salario percibido en una remuneración igual o superior a los \$ 1.000.
- El 0,9% de contribución patrimonial a las personas que tengan un millón o más de patrimonio.
- Se exonera del pago de las cuotas del Régimen Impositivo Simplificado Ecuatoriano (RISE), generadas hasta el 31 de diciembre de 2016, a los contribuyentes cuyo domicilio tributario principal se encuentre en Manabí, Muisne y otras circunscripciones de Esmeraldas afectadas que se definan mediante Decreto. Para el 2017, las cuotas se reducen a la mitad.
- La norma establece exenciones aduaneras y del impuesto a la salida de divisas para importaciones que se hagan en las zonas afectadas.

(Véase página siguiente).

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

Las nuevas inversiones en Manabí, Muisne y las circunscripciones de Esmeraldas afectadas que se definan por Decreto están exoneradas del pago del Impuesto a la Renta por cinco años.

13. CAPITAL SOCIAL

Capital social -

Al 31 de diciembre del 2017, el capital social está representado por 1.176 acciones ordinarias y nominativas por el valor de US\$ 1,00 dólar cada una. (2016: 1.176 acciones de US\$ 1,00 cada una).

A continuación, un detalle:

	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>	
	<u>Acciones</u>	<u>%</u>	<u>Acciones</u>	<u>%</u>
Arcentales Montesdeoca Carlos Luis	470	40%	470	40%
Arcentales Montesdeoca Tania Maria	470	40%	470	40%
Montesdeoca Vera Dolores de Lourdes	236	20%	236	20%
	<u>1.176</u>	<u>100%</u>	<u>1.176</u>	<u>100%</u>

14. INGRESOS

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>	
		<u>%</u>		<u>%</u>
Aquiler de Inmuebles	39,600	100%	37,800	100%
	<u>39,600</u>	<u>100%</u>	<u>37,800</u>	<u>100%</u>

15. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTA.

Composición:

(Véase página siguiente).

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>
Sueldos y beneficios sociales	9.075	7.616
less	875	729
Servicios básicos	2.824	4.348
Mantenimientos y reparaciones	2.460	-
Impuestos y Contribuciones	1.203	4.020
Seguros	1.489	-
Depreciación	11.797	14.535
Gastos legales y judiciales	880	-
Servicios contratación a terceros	22.208	-
Servicio de limpieza	960	960
Participación trabajadores	-	752
Gastos no deducibles	6.145	497
Otros	5.258	80
	<u>65.174</u>	<u>33.537</u>

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros (9 de Abril del 2018) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, que corresponden a los estados financieros bajo NIIF PYMES de la Compañía, han sido emitidos con la autorización de fecha 9 de Abril del 2018 del Gerente de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Asociados para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.
