

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

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 |

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 2018 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 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

| <u>Activos</u> | <u>Notas</u> | <u>Al 31 de diciembre del 2018</u> | <u>Al 31 de diciembre del 2017</u> |
|-------------------------------------|--------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Activos corrientes | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 5 | 155 | 2.490 |
| Cuentas por cobrar | | | |
| Anticipo a proveedores | | 5.579 | 4.795 |
| Relacionadas a corto plazo | 6 | 211.991 | 191.967 |
| Impuestos por recuperar | 7.1 | 8.238 | 6.014 |
| Otras cuentas por cobrar | 8 | 6.000 | 20.000 |
| Total activos corrientes | | 231.964 | 225.266 |
| Activos no corrientes | | | |
| Propiedades de Inversión (Neto) | 9 | 334.838 | 346.633 |
| Total activos no corrientes | | 334.838 | 346.633 |
| Total activos | | 566.801 | 571.899 |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Dolores Montesdeoca Vera
 Gerente General


 Juan Montoya Balladares
 Contador General

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

| <u>Pasivos y Patrimonio</u> | <u>Notas</u> | <u>Al 31 de diciembre del 2018</u> | <u>Al 31 de diciembre del 2017</u> |
|------------------------------------|---------------------|---|---|
| Pasivos corrientes | | | |
| Obligaciones Financieras | | 1.233 | - |
| Proveedores | | 585 | - |
| Pasivos acumulados | 10 | 672 | 342 |
| Cuentas por pagar IESS | | 130 | 130 |
| Impuestos y retenciones por pagar | 7.2 | 33 | 2.865 |
| Otros cuentas por pagar | | - | 826 |
| Total pasivos corrientes | | 2.653 | 4.163 |
| Total pasivos | | 2.653 | 4.163 |
| Patrimonio, neto | 11 | 564.148 | 567.736 |
| Total pasivos y patrimonio | | 566.801 | 571.899 |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Dolores Montesdeoca Vera.
 Gerente General

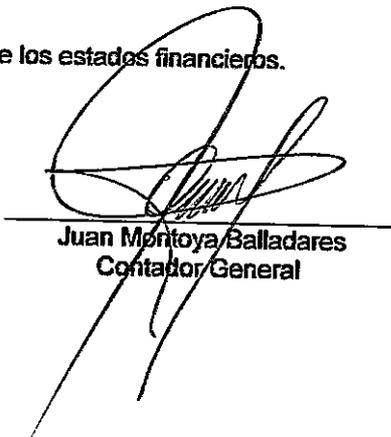

 Juan Montoya Balladares
 Contador General

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

| | <u>Notas</u> | <u>Al 31 de diciembre del 2018</u> | <u>Al 31 de diciembre del 2017</u> |
|-------------------------------|--------------|--|--|
| Ventas Netas: | | | |
| Alquiler de inmueble | 12 | 26.400 | 39.600 |
| Gastos: | | | |
| Administrativos y de ventas | 13 | (29.668) | (65.174) |
| Pérdida Operacional | | (3.268) | (25.574) |
| Otros egresos neto | | (320) | (7.029) |
| Impuesto a la renta corriente | 14 | - | - |
| Pérdida del año | | <u>(3.588)</u> | <u>(32.603)</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Dolores Montesdeoca Vera
 Gerente General

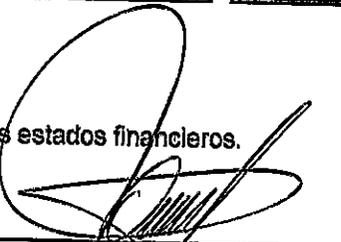

 Juan Montoya Balladares
 Contador General

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

| | <u>Capital Social</u> | <u>Reserva Legal</u> | <u>Reserva Facultativa</u> | <u>Reserva por Revaluación</u> | <u>Otras Reservas</u> | <u>Resultados</u> | | <u>Total</u> | |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--|-----------------|----------------|
| | | | | | | <u>Resultado Acumulados</u> | <u>Resultados NIIF</u> <u>Resultado del Ejercicio</u> | | |
| Saldo al 1 de enero del 2017 | 1.176 | 588 | 38.081 | - | 81.258 | 18.203 | 404.621 | 766 | 544.691 |
| Resultado del Ejercicio (Pérdida) | - | - | - | - | - | - | - | (32.603) | (32.603) |
| Transferencia de Utilidades de años anteriores | - | - | - | - | - | 766 | - | (766) | - |
| Superávit por revaluación activo fijo | - | - | - | 55.648 | - | - | - | - | 55.648 |
| Saldo al 31 de Diciembre del 2017 | 1.176 | 588 | 38.081 | 55.648 | 81.258 | 18.969 | 404.621 | (32.603) | 587.736 |
| Saldo al 1 de enero del 2018 | 1.176 | 588 | 38.081 | 55.648 | 81.258 | 18.969 | 404.621 | (32.603) | 587.736 |
| Resultado del Ejercicio (Pérdida) | - | - | - | - | - | - | - | (3.588) | (3.588) |
| Transferencia de Utilidades de años anteriores | - | - | - | - | - | (32.603) | - | 32.603 | - |
| Saldo al 31 de Diciembre del 2018 | 1.176 | 588 | 38.081 | 55.648 | 81.258 | (13.634) | 404.621 | (3.588) | 584.148 |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Dolores Montesdeoca Vera.
 Gerente General


 Juan Montoya Balladares
 Contador General

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

| <u>Notas</u> | <u>Al 31 de diciembre del 2018</u> | <u>Al 31 de diciembre del 2017</u> |
|--|--|--|
| Flujo de efectivo de las actividades operacionales: | | |
| Efectivo Recibido de Clientes | 26.400 | 19.600 |
| Efectivo pagado a proveedores y empleados | (3.873) | (59.805) |
| Otros menores | (4.518) | (3.170) |
| Otros ingresos (gastos), neto | (320) | (7.029) |
| Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación | <u>17.689</u> | <u>(50.404)</u> |
| Flujo de efectivo de las actividades de inversión: | | |
| Venta de activos fijos | - | 57.449 |
| Efectivo neto provisto por las actividades de inversión | <u>-</u> | <u>57.449</u> |
| Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento: | | |
| Aumento en prestamos de relacionadas y accionistas | (20.024) | (6.869) |
| Efectivo neto (utilizado en) las actividades de financiamiento | <u>(20.024)</u> | <u>-</u> |
| Disminución neta de efectivo | (2.335) | 176 |
| Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año | 2.490 | 2.314 |
| Efectivo y equivalente de efectivo al final del año | <u>5</u> <u>155</u> | <u>2.490</u> |

PASAN...

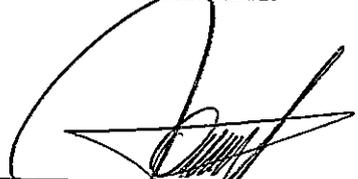
PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

VIENEN...

| | <u>Notas</u> | <u>Al 31 de diciembre del 2018</u> | <u>Al 31 de diciembre del 2017</u> |
|---|--------------|--|--|
| Resultado del ejercicio | | | |
| Depreciación | | (3.588) | (32.603) |
| Total Partidas Conciliatorias | 9 | <u>11.795</u> | <u>11.797</u> |
| | | 8.207 | (20.806) |
| Cambios en activos y pasivos: | | | |
| Cuentas por cobrar | | 14.000 | (20.000) |
| Anticipo a proveedores | | (784) | (4.795) |
| Otros activos | | (2.224) | (2.493) |
| Cuentas por pagar | | (1.047) | 826 |
| Pasivos acumulados | | 330 | (2.459) |
| Otros menores | | (793) | (677) |
| Total cambios en activos y pasivos | | <u>9.482</u> | <u>(29.598)</u> |
| Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación | | <u><u>17.689</u></u> | <u><u>(50.404)</u></u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Dolores Montesdeoca Vera.
 Gerente General


 Juan Montoya Balladares
 Contador General

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(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 31 de octubre del 2018, 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 2018 el crecimiento de la economía del Ecuador se ha visto desacelerada como consecuencia de la de una contracción moderada de la producción petrolera, un contexto internacional adverso, con mayor volatilidad financiera y aumentos de tasas por parte de la Reserva Federal de los Estados Unidos, un riesgo país que aumentó casi 200, y un tipo de cambio real que no logró depreciarse y a pesar de que existió un aumento en el precio del petróleo, acuerdos con la autoridad tributaria para la condonación de multas e intereses, el bajo dinamismo productivo, tuvo un inicial efecto primario positivo, sin embargo, se registró un déficit global del PIB en comparación con el periodo fiscal 2017.

Las autoridades económicas del nuevo gobierno, implementaron el proyecto de la "Ley Orgánica para el Fomento Productivo y Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal" a las situaciones mencionadas anteriormente, por lo que busca mejorar la recaudación fiscal durante el ejercicio fiscal 2019 y fomentar el ahorro y disminución de partidas gubernamentales que generan un impacto negativo dentro de la economía nacional, además, se espera contar con las estrategias económicas en cuanto a financiamiento internacional, alianzas públicas y privadas para traer inversiones, y el desmantelamiento progresivo de las salvaguardias por balanza de pagos para dinamizar la economía. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada, a pesar que se cuenta con reformas económicas, lo cual pretenden generar nuevas formas de generar ingresos con el fin de restaurar la economía.

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 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

(Véase página siguiente).

2.1 Bases para la Preparación de los Estados Financieros

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2018, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma internacional aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2017, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma internacional aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes.

i) 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.

ii) 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.

iii) Negocio en marcha

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

iv) 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.

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Vida útil de Mobiliarios y equipos: La Compañía revisa al final de cada período contable sus estimaciones de la vida útil y valor residual de sus Mobiliarios y equipos. Con la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estos activos.

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.

2.2 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.

2.3 Activos y Pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: i) valor razonable con cambios en resultados; y, ii) Préstamos y cuentas por cobrar.

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 2018 y 2017, la Compañía mantuvo Activos financieros en las categorías: i) 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) 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.

(b) 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.

2.3.2 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) 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:

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.

ii) 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.

(Véase página siguiente)

2.3.3 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.

2.3.4 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, exigirle 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.

2.4 Deterioro de activos financieros

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.

2.5 Activo Fijos

a) Reconocimiento y medición

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. Los activos fijos 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.

(Véase página siguiente)

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 mobiliarios y equipos 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.

Las vidas útiles estimadas de activos fijos para los periodos actuales y comparativos, de acuerdo al avalúo efectuado o la política corporativa de la Compañía, son las siguientes:

| | <u>Tiempo</u> | <u>Porcentaje</u> |
|---------------------------------------|---------------|-------------------|
| Muebles, enseres y equipos de oficina | 10 años | 10% |
| Maquinaria y equipos | 10 años | 10% |
| Equipos de computación | 3 años | 33% |
| Vehículos | 5 años | 20% |

c) 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.

2.6 Propiedades de Inversión

Reconocimiento y medición

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta de en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos.

La propiedad de inversión se valoriza al costo de reconocimiento inicial y posteriormente al costo neto de la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. El costo de la propiedad de inversión al 1 de enero de 2010, fecha de transición a NIIF, fue determinado por un perito independiente con base al valor razonable a esa fecha.

Las ganancias y pérdidas de la venta de una propiedad de inversión son determinadas comparando los precios de venta con su valor en libros, y son reconocidas en resultados cuando se realizan o se conocen.

(Véase página siguiente)

Costos Posteriores

Los desembolsos posteriores por la compra o adquisición son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados fluyan hacia la compañía. Los costos de mantenimiento y otros asociados con los inmuebles son registrados en resultados cuando son incurridos.

Depreciación

Los elementos de propiedad de inversión se deprecian desde el momento en el cual están listos para su uso. La depreciación de la propiedad de inversión se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo atribuido y no considera valores residuales.

2.7 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.

2.8 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.

(Véase página siguiente)

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.

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. La compañía en base a sus proyecciones considera que podrá utilizar este beneficio fiscal.

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.

2.9 Beneficio sociales

2.9.1 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) Fondos de Reserva: Se registra de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- ii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- iii) 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.

(Véase página siguiente)

2.9.2 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 7.72% (2017: 8.26%). 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. 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.

2.10 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.

(Véase página siguiente)

2.11 Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas 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.

2.12 Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

Ingresos provenientes de Arrendamientos de Propiedades de Inversión

Los ingresos provenientes de arrendamientos de propiedades de inversión se reconocen como ingreso de forma lineal o a lo largo del plazo de arrendamiento.

Gastos

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.

2.13 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.

3. 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

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.

(Véase página siguiente).

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

| <u>Entidad financiera</u> | <u>Calificación</u> | |
|---------------------------|---------------------|-------------|
| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| Banco Guayaquil 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.

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.

(Véase página siguiente).

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

4.1. 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 2018</u> | | <u>Al 31 de diciembre del 2017</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 | 155 | - | 2.490 | - |
| Total activos financieros | <u>155</u> | <u>-</u> | <u>2.490</u> | <u>-</u> |
| Pasivos financieros medidos al costo amortizado | | | | |
| Proveedor por pagar | 585 | - | - | - |
| Total pasivos financieros | <u>585</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

4.2 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).

(Véase página siguiente).

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 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.

5 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Composición:

| | <u>Al 31 de diciembre del 2018</u> | <u>Al 31 de diciembre del 2017</u> |
|----------------------|--|--|
| Banco Guayaquil S.A. | 155 | 2.490 |
| | <u>155</u> | <u>2.490</u> |

Véase además Nota 3.1

6 SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2018 y 2017 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 2018</u> | <u>Al 31 de diciembre del 2017</u> |
|--|--|--|
| <u>Relacionada por Cobrar Corto Plazo</u> | | |
| Celoplast S.A. (Préstamos) | 15.000 | - |
| Celoplast S.A. (Comercial) | 2.024 | - |
| Accionistas (1) | <u>194.967</u> | <u>191.967</u> |
| | <u>211.991</u> | <u>191.967</u> |

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

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

7 IMPUESTOS.

7.1. Activo por impuesto corriente

Composición:

| | <u>Al 31 de diciembre del 2018</u> | <u>Al 31 de diciembre del 2017</u> |
|--|--|--|
| IVA | 2.958 | 2.846 |
| Crédito Tributario Impuesto a la Renta (1) | 5.280 | 3.168 |
| | <u>8.238</u> | <u>6.014</u> |

(1) Estos valores serán compensados con el Impuesto a la Renta que se generen en próximos ejercicios. Véase además Nota 11.

7.2. Pasivo por impuesto corriente

Composición:

| | <u>Al 31 de diciembre del 2018</u> | <u>Al 31 de diciembre del 2017</u> |
|-------------------------------------|--|--|
| IVA (1) | - | 2.449 |
| Retenciones Impuesto a la Renta (1) | 33 | 416 |
| | <u>33</u> | <u>2.865</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.

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición y movimiento:

| | <u>Al 31 de diciembre del 2018</u> | <u>Al 31 de diciembre del 2017</u> |
|------------------------------|--|--|
| Otras cuentas por cobrar (1) | 6.000 | 20.000 |
| | <u>6.000</u> | <u>20.000</u> |

(Véase página siguiente).

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

(1) Corresponde a depósito en tránsito de cuenta por cobrar de Celoplast S.A. por US\$ 6.000 (2017: US\$ 20.000)

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Composición:

| | <u>Al 31 de diciembre del 2018</u> | <u>Al 31 de diciembre del 2017</u> |
|--------------------------------------|--|--|
| Terrenos | 193.286 | 193.286 |
| Edificios | <u>235.919</u> | <u>235.919</u> |
| (menos) Depreciación Acumulada | <u>429.205</u> <u>(94.368)</u> | <u>429.205</u> <u>(82.572)</u> |
| Movimiento del año: | <u>334.838</u> | <u>346.633</u> |
| | <u>Al 31 de diciembre del 2018</u> | <u>Al 31 de diciembre del 2017</u> |
| Saldo neto al inicio del año | 346.633 | 360.230 |
| (-) Ventas | - | (4.000) |
| (+) Ajuste de depreciación acumulada | - | 2.200 |
| (-) Depreciación del año | <u>(11.795)</u> | <u>(11.797)</u> |
| Saldo neto al fin del año | <u>334.838</u> | <u>346.633</u> |

10. PASIVOS ACUMULADOS

Composición:

| | <u>Al 31 de diciembre del 2018</u> | <u>Al 31 de diciembre del 2017</u> |
|-------------------------------------|--|--|
| Por beneficios a la Ley a Empleados | <u>672</u> | <u>342</u> |
| | <u>672</u> | <u>342</u> |

(Véase página siguiente).

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

| 2018 | Saldo al inicio | Incremento | Pagos/ajustes | Saldo final |
|---|------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| Décimo tercer sueldo | 50 | 600 | 600 | 50 |
| Décimo cuarto sueldo | 142 | 386 | 206 | 322 |
| Vacaciones | 150 | 300 | 150 | 300 |
| Fondos de Reserva | - | 600 | 600 | - |
| Participación de los trabajadores en las utilidades | - | - | - | - |
| | <u>342</u> | <u>1.886</u> | <u>1.556</u> | <u>672</u> |

| 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> |

11. CAPITAL SOCIAL

Capital social -

Al 31 de diciembre del 2018, el capital social está representado por 1.176 acciones ordinarias y nominativas por el valor de US\$ 1,00 dólar cada una. (2017: 1.176 acciones de US\$ 1,00 cada una).

A continuación, un detalle:

| | <u>Al 31 de diciembre del 2018</u> | | <u>Al 31 de diciembre del 2017</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> |

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

12. INGRESOS

Composición:

| | <u>Al 31 de diciembre del 2018</u> | <u>Al 31 de diciembre del 2017</u> |
|-----------------------|--|--|
| Alquiler de Inmuebles | 26.400 | 39.600 |
| | <u>26.400</u> | <u>39.600</u> |

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTA.

Composición:

| | <u>Al 31 de diciembre del 2018</u> | <u>Al 31 de diciembre del 2017</u> |
|-----------------------------------|--|--|
| Sueldos y beneficios sociales | | |
| less | 9.086 | 9.075 |
| Servicios básicos | 875 | 875 |
| Mantenimientos y reparaciones | 1.921 | 2.824 |
| Impuestos y Contribuciones | - | 2.460 |
| Seguros | 3.215 | 1.203 |
| Depreciación | - | 1.489 |
| Gastos legales y judiciales | 11.796 | 11.797 |
| Servicios contratación a terceros | - | 880 |
| Servicio de limpieza | 1.634 | 22.208 |
| Gastos no deducibles | 960 | 960 |
| Otros | - | 6.145 |
| | 181 | 5.258 |
| | <u>29.668</u> | <u>65.174</u> |

14. 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 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

| <u>Composición:</u> | <u>Al 31 de diciembre del 2018</u> | <u>Al 31 de diciembre del 2017</u> |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Pérdida antes de la participación de los trabajadores en la utilidades e Impuesto a la Renta | (3.588) | (32.603) |
| Participación de los trabajadores en las utilidades | - | - |
| Saldo utilidad gravable | (3.588) | (32.603) |
| Total Impuesto causado | - | - |
| (-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal | (2.112) | (3.168) |
| (-) Créditos Tributarios de años anteriores | (3.168) | - |
| Saldo a favor del Contribuyente | (5.280) | (3.168) |

Otros asuntos – Reformas Tributarias

“Reglamento para la aplicación a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal”: El 21 de agosto del 2018 se publicó el referido documento en el Registro Oficial No. 309, donde entre otros aspectos, se dispone lo siguiente:

- Remisión de interés, multas y recargos del 100% del saldos de las obligaciones tributarias o fiscales internas cuya recaudación y/o administración corresponda únicamente al Servicio de Rentas Internas, con sus respectivos términos y condiciones.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, las que se encuentre en firme hasta el 2 de abril del 2018, con sus condiciones y requisitos establecidos.
- Modificación Art. 7 RALRTI donde las ausencias del país serán consideradas esporádicas en la medida en que no excedan los ocho (8) días corridos.
- Derogación párrafo Art. 77 RALRTI saldo del anticipo impuesto a la renta pagado para el año 2019.
- Derogación párrafo Art. 79 RALRTI al derogarse lo anteriormente mencionado también se deroga pago definitivo de impuesto a la renta en los casos en que el anticipo impuesto a la renta sea mayor al impuesto a la renta causado para el período fiscal año 2019.
- En los casos en que el Anticipo Impuesto a la Renta sea mayor al Impuesto a la renta causado se tomará como crédito tributario para el año 2019.

(Véase página siguiente)

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Modificación párrafo Art. 125 RALRTI, no aplicará la exención de retenciones en la fuente conforme a lo indicado en la resolución 509 del año 2015, cuando la sociedad que distribuya el dividendo haya, previo a su distribución, incumplido con el deber de informar sobre la composición societaria correspondiente a dicho dividendo, conforme las disposiciones aplicables del presente Reglamento, dicha sociedad procederá con la respectiva retención en la fuente del impuesto a la renta.
- Creación del Art. Innumerado RALRTI, entre Art. 125 y Art. 126 donde se aclara la forma de proceder a la retención en la fuente por dividendos:

Art. (...).- Para la aplicación del porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado se deberán considerar las siguientes reglas:

- a) Cuando la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad sea del 28%, el porcentaje de retención será 7%.
 - b) Cuando la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad sea del 25% o menor, el porcentaje de retención será 10%.
 - c) Para el caso de personas naturales receptoras del dividendo o utilidad, el Servicio de Rentas Internas establecerá los respectivos porcentajes de retención, a través de resolución de carácter general.
- Modificación Art. 21 del Reglamento de aplicación ISD, derogación del ISD bajo compensación: Cuando existan casos de compensación de créditos, y del neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, resultare un valor a favor de la sociedad extranjera, la base imponible estará constituida por el saldo neto transferido.

“Código del Trabajo”: El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

“Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)”: El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades.. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

De acuerdo con la Administración de la Compañía, no se esperan efectos en sus operaciones; no obstante, 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.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (26 de Abril del 2019) 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.

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, que corresponden a los estados financieros bajo NIIF PYMES de la Compañía, han sido emitidos con la autorización de fecha 19 de Abril del 2019 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.

* * * * *