

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.

Guayaquil, 29 de julio del 2020

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 2019 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 2019, 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 para PYMES) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables de la Dirección de la Compañía PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A. son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

4. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además, como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

- También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Otros asuntos

5. Mediante Decreto No. 1017 de la Presidencia de la República del Ecuador, se ha establecido la suspensión de la jornada presencial de trabajo a partir del 17 de marzo del 2020 por la emergencia sanitaria COVID-19. En junio del 2020, la ciudad de Guayaquil se encuentra en semáforo amarillo donde la jornada de trabajo es parcial. (Véase Notas 1 y 15 de los estados financieros adjuntos).

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

6. De acuerdo con el No. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y el artículo No 279 de su Reglamento de aplicación y con base a la Resolución Número NAC-DGERCGC20-00000032, emitida el 17 de marzo del 2020 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 2019 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias. La fecha de presentación de dicho informe es hasta el 30 de noviembre del siguiente ejercicio fiscal al que corresponda la información. Dicho informe de cumplimiento de obligaciones Tributarias será emitido por separado.



José R. Cazar G.

Socio

No. de Licencia Profesional: 25013



C&R Soluciones Empresariales S.A.

Firma miembro de AG AdvantEdge

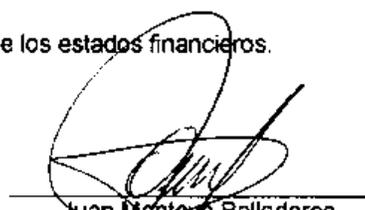
No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-2-772

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1.068	155
Cuentas por cobrar			
Anticipo a proveedores		-	5.579
Relacionadas a corto plazo	6	218.536	211.991
Impuestos por recuperar	7.1	10.605	8.238
Otras cuentas por cobrar	8	2.000	6.000
Total activos corrientes		<u>232.209</u>	<u>231.964</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de Inversión (Neto)	9	323.042	334.838
Total activos no corrientes		<u>323.042</u>	<u>334.838</u>
Total activos		<u>555.251</u>	<u>566.801</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Dolores Montecdeoca Vera
 Gerente General

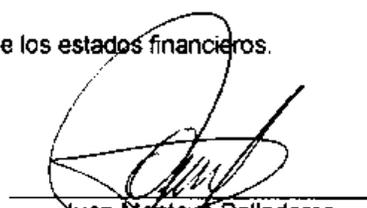

 Juan Montero Balladares
 Contador General

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>			
Pasivos corrientes			
Obligaciones Financieras		-	1.233
Proveedores		591	585
Relacionadas	6	1.464	-
Pasivos acumulados	10	1.155	672
Cuentas por pagar IESS		216	130
Impuestos y retenciones por pagar	7.2	-	33
Total pasivos corrientes		<u>3.426</u>	<u>2.653</u>
Total pasivos		<u>3.426</u>	<u>2.653</u>
Patrimonio, neto	11	551.825	564.148
Total pasivos y patrimonio		<u>555.251</u>	<u>566.801</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Dolores Montescanca Vera.
 Gerente General

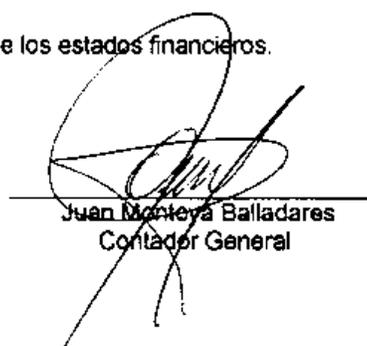

 Juan Montero Balladares
 Contador General

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Ventas Netas:			
Alquiler de inmueble	12	26.400	26.400
Gastos:			
Administrativos y de ventas	13	(37.307)	(29.668)
Pérdida Operacional		(10.907)	(3.268)
Otros egresos neto		(1.416)	(320)
Impuesto a la renta corriente	14	-	-
Pérdida del año		<u>(12.324)</u>	<u>(3.588)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Dolores Montesdeoca Vera.
Gerente General


Juan Montero Balladares
Contador General

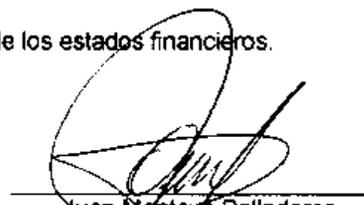
PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital</u>					<u>Resultados</u>			<u>Total</u>
	<u>Social</u>	<u>Reserva</u>	<u>Reserva</u>	<u>Reserva por</u>	<u>Otras</u>	<u>Resultado</u>	<u>Resultados</u>	<u>Resultado</u>	
	<u>(1)</u>	<u>Legal</u>	<u>Facultativa</u>	<u>Revaluación</u>	<u>Reservas</u>	<u>Acumulados</u>	<u>NIIF</u>	<u>del Ejercicio</u>	
Saldo al 1 de enero del 2018	1.176	588	38.081	55.648	81.256	18.969	404.621	(32.603)	567.736
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	<u>1.176</u>	<u>588</u>	<u>38.081</u>	<u>55.648</u>	<u>81.256</u>	<u>(13.634)</u>	<u>404.621</u>	<u>(3.588)</u>	<u>564.148</u>
Saldo al 1 de enero del 2019	1.176	588	38.081	55.648	81.256	(13.634)	404.621	(3.588)	564.148
Resultado del Ejercicio (Pérdida)	-	-	-	-	-	-	-	(12.324)	(12.324)
Transferencia de Utilidades de años anteriores	-	-	-	-	-	(3.588)	-	3.588	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2019	<u>1.176</u>	<u>588</u>	<u>38.081</u>	<u>55.648</u>	<u>81.256</u>	<u>(17.222)</u>	<u>404.621</u>	<u>(12.323)</u>	<u>551.825</u>

(1) Véase Nota 11.

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Dolores Montesdeoca Vera.
Gerente General


Juan Montero Balladares
Contador General

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Notas	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> 2019	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> 2018
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:		
Efectivo Recibido de Clientes	28.033	26.400
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(19.443)	(3.873)
Otros menores	(1.180)	(4.518)
Otros ingresos (gastos), neto	<u>(1.416)</u>	<u>(320)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	5.994	17.689
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aumento en prestamos de relacionadas y accionistas	<u>(5.081)</u>	<u>(20.024)</u>
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de financiamiento	(5.081)	(20.024)
Disminución neta de efectivo	913	(2.335)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	<u>155</u>	<u>2.490</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>5</u> <u>1.068</u>	<u>155</u>

PASAN...

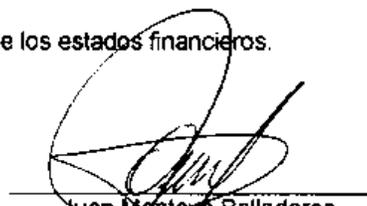
PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

VIENEN...

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Resultado del ejercicio		(12.324)	(3.588)
Depreciación	9	11.796	11.796
Total Partidas Conciliatorias		(528)	8.208
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		4.000	14.000
Anticipo a proveedores		5.579	(785)
Otros activos		(2.367)	(2.224)
Cuentas por pagar		(1.226)	(1.047)
Pasivos acumulados		483	330
Otros menores		53	(793)
Total cambios en activos y pasivos		6.522	9.481
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		5.994	17.689

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Dolores Montesdeoca Vera.
Gerente General


Juan Montero Balladares
Contador General

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

(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 0990132674001, con fecha de actualización 29 de noviembre del 2013, su actividad principal es compra, venta, alquiler o explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

Situación económica del país

El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró una emergencia sanitaria internacional debido al brote de coronavirus. Desde el 11 de marzo de 2020, la OMS ha caracterizado la propagación del coronavirus como una pandemia y el virus vive hoy su máximo desarrollo en Europa y Estados Unidos y en América Latina.

El efecto de la pandemia del coronavirus ha desencadenado una serie de efectos macroeconómicos negativos, la caída del precio internacional del petróleo, una recesión global y existió el bloqueo internacional de fronteras, entre otros. El gobierno del Ecuador ha planteado, ciertas medidas paliativas que permitirán atender de manera preliminar las necesidades de los ciudadanos y las empresas y enfocada en el campo de la salud. En nuestro país se prevé un impacto adverso en la economía, que deberá ser atendido por el gobierno ecuatoriano mediante medidas adicionales a las ya tomadas, debidamente estructuradas que ayuden a hacerle frente a esta Pandemia y que permitan paliar el impacto económico, evitando que el déficit fiscal se incremente, de manera que logre mantener la dolarización, otorgar medidas de incentivo y de ayuda a los empresarios para poder mantener sus operaciones dentro de este nuevo contexto económico. Por otro lado, se deben generar los recursos emergentes y prioritarios que permitan encarar el problema de salud que afecta al país, la situación descrita puede comprometer de manera importante a las empresas en sus planes de crecimiento y para ciertos sectores económicos dependiendo, de su actividad la continuidad, podría afectar la continuidad de los negocios como empresa en marcha.

Bajo este contexto, la Compañía cuenta con el apoyo financiero de los accionistas, ha encaminado sus esfuerzos al análisis que aspectos puedan ser considerados como consecuencia del apoyo que ha ofrecido el gobierno nacional fundamentalmente a la pequeña y mediana empresas, se están evaluando alternativas de apoyo que ofrecen los proveedores de capital en general. Las medidas preliminares tomadas por la administración de la empresa se centran en el constante monitoreo del flujo de caja, el seguimiento permanente de los giros de negocios de sus clientes y proveedores, además se encuentra definiendo sus planes de operación y expectativas de rentabilidad en el mediano plazo en este nuevo escenario.

Situación Financiera:

Durante el año terminado el 31 de diciembre del 2019 la Compañía incurrió en una pérdida neta de US\$ 12.324 (2018 US\$ 3.588 pérdida neta).

(Véase página siguiente)

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los funcionarios de la compañía, conjuntamente con sus accionistas, se encuentran analizando distintas alternativas para continuar con el proceso de mejora financiera, que permita revertir la situación antes descrita y tornar rentables las operaciones en el mediano plazo, tales como:

- a) Reestructuración de los costos y gastos departamentales.

2. BASES DE LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de la compañía al 31 de diciembre del 2019, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) emitidas por el IASB (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

2.1 Bases para la Preparación de los Estados Financieros

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, la que expresamente confirma que en su preparación se ha aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF para PYMES emitidas por el IASB. A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones 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.

(Véase página siguiente)

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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:

Vida útil de Propiedades de Inversión: La Compañía revisa al final de cada período contable sus estimaciones de la vida útil y valor residual de sus propiedades de inversión. 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 2019 y 2018, 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:

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados por las Cuentas por cobrar a su cliente relacionado, 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 su cliente por el servicio de arrendamiento, 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.

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, 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.

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 2019 Y 2018

(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.

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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.

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.

(Véase página siguiente).

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.8 Beneficio sociales

2.8.1 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) 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.

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.

2.9 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.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 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

3.1 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 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

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

a) Riesgo de crédito

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</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</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.

(Véase página siguiente)

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración tiene la responsabilidad básica de desarrollar e implementar los controles direccionados a evaluar y monitorear el riesgo operacional.

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 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 2019</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2018</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	1.068	-	155	-
Total activos financieros	<u>1.068</u>	<u>-</u>	<u>155</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedor por pagar	591	-	585	-
Total pasivos financieros	<u>591</u>	<u>-</u>	<u>585</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 2019 Y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 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.

5 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Banco Guayaquil S.A.	1.068	155
	<u>1.068</u>	<u>155</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 2019 y 2018 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 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
<u>Relacionada por Cobrar Corto Plazo</u>		
Celoplast S.A. (Préstamos)	212.464	15.000
Celoplast S.A. (Comercial)	-	2.024
Cheques recibidos Celoplast S.A.	6.072	194.967
	<u>218.536</u>	<u>211.991</u>
<u>Relacionada por Pagar Corto Plazo</u>		
Celoplast S.A. (Préstamo)	1.464	-
	<u>1.464</u>	<u>-</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 2019 Y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

7 IMPUESTOS.

7.1. Activo por impuesto corriente

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
IVA	3.213	2.958
Crédito Tributario Impuesto a la Renta (1)	7.392	5.280
	<u>10.605</u>	<u>8.238</u>

(1) Estos valores serán compensados con el Impuesto a la Renta que se generen en próximos ejercicios. Véase además Nota 14.

7.2. Pasivo por impuesto corriente

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
IVA (1)	-	-
Retenciones Impuesto a la Renta (1)	-	33
	<u>-</u>	<u>33</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 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Otras cuentas por cobrar (1)	2.000	6.000
	<u>2.000</u>	<u>6.000</u>

(1) Corresponde a depósito en tránsito de cuenta por cobrar comercial, realizado por Celoplast S.A. por US\$ 2.000 (2018: US\$ 6.000)

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Terrenos	193.286	193.286
Edificios	235.919	235.919
	429.205	429.205
(menos) Depreciación Acumulada	(106.163)	(94.368)
	<u>323.042</u>	<u>334.838</u>
Movimiento del año:		
	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Saldo neto al inicio del año	334.838	346.634
(-) Depreciación del año	(11.796)	(11.796)
Saldo neto al fin del año	<u>323.042</u>	<u>334.838</u>

10. PASIVOS ACUMULADOS

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Por beneficios a la Ley a Empleados	1.155	672
	<u>1.155</u>	<u>672</u>

<u>2019</u>	<u>Saldo al inicio</u>	<u>Incremento</u>	<u>Pagos/ajustes</u>	<u>Saldo final</u>
Décimo tercer sueldo	50	900	867	83
Décimo cuarto sueldo	322	394	394	321
Vacaciones	300	450	-	750
Fondos de Reserva	-	900	900	-
Participación de los trabajadores en las utilidades	-	-	-	-
	<u>672</u>	<u>2.644</u>	<u>2.161</u>	<u>1.155</u>

(Véase página siguiente)

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(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>

11. CAPITAL SOCIAL

Capital social -

Al 31 de diciembre del 2019, el capital social está representado por 1.176 acciones ordinarias y nominativas por el valor de US\$ 1,00 dólar cada una. (2018: 1.176 acciones de US\$ 1,00 cada una).

A continuación, un detalle:

	Al 31 de diciembre del 2019		Al 31 de diciembre del 2018	
	Acciones	%	Acciones	%
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>

12. INGRESOS

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Alquiler de Inmuebles	26.400	26.400
	<u>26.400</u>	<u>26.400</u>

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTA.

Composición:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2018</u>
Sueldos y beneficios sociales	13.444	9.086
less	1.312	875
Servicios básicos	1.764	1.921
Impuestos y Contribuciones	1.020	3.215
Seguros	749	-
Depreciación	11.796	11.796
Servicios contratación a terceros	1.836	1.634
Servicio de limpieza	-	960
Gastos bancarios	25	-
Otros	5.362	181
	<u>37.307</u>	<u>29.668</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:

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>
Pérdida antes de la participación de los trabajadores en la utilidades e Impuesto a la Renta	(12.324)	(3.588)
Participación de los trabajadores en las utilidades	-	-
Gastos no deducibles	3.181	-
Pérdida sujeta a amortización en periodos siguientes	(9.143)	(3.588)
Total Impuesto causado	<u>-</u>	<u>-</u>
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	(2.112)	(2.112)
(-) Créditos Tributarios de años anteriores	(5.280)	(3.168)
Saldo a favor del Contribuyente	<u>(7.392)</u>	<u>(5.280)</u>

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Otros asuntos – Reformas Tributarias

“Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”: El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno detalladas a continuación:

- Se efectúan modificaciones en los conceptos de exención para la determinación y liquidación del impuesto a la renta:
- Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades en los términos definidos en el artículo 37 de esta Ley.
- También estarán exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles. Para el efecto deberán cumplir las condiciones establecidas en esta Ley.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
 - b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."
- Las personas naturales con ingresos netos inferiores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00) podrán deducir sus gastos personales, de conformidad con lo establecido en el reglamento".
- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00), podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente, así como los gastos por los mismos conceptos antes mencionados de sus padres, cónyuge o pareja en unión de hecho e hijos, que no perciban ingresos gravados y que dependan de este. Estos gastos se deducirán sin IVA hasta el cincuenta por ciento (50%) del total de sus ingresos gravados, sin que supere un valor equivalente a uno punto tres (1.3) veces la fracción básica desgravada del impuesto a la renta de personas naturales.

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018 con tarifas entre el (0,10%) hasta (0,20%), en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Se incluyen los ingresos que se encuentren bajo un régimen de impuesto a la renta único. Esta contribución no será aplicable para las empresas públicas.

Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

- Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme las siguientes disposiciones:
 1. Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley; El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;
 2. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;
 3. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley;
 4. En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 de este artículo; y,
 5. En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.

Cuando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar adicionalmente la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación.

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta.

Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en esta ley.

Se sujetarán a este régimen los contribuyentes considerados microempresas, incluidos los emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, según lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y el Reglamento correspondiente, salvo aquellos que se encuentren sujetos al régimen impositivo simplificado.

Los contribuyentes previstos en este título, deberán sujetarse obligatoriamente a este régimen mediante la actualización del Registro Único de Contribuyentes (RUC) para lo cual el Servicio de Rentas Internas implementará los sistemas necesarios para el efecto. El Servicio de Rentas Internas rechazará la sujeción al régimen cuando no se cumplan los requisitos establecidos en este Título.

Sin perjuicio de lo anterior, el Servicio de Rentas Internas podrá realizar de oficio la inclusión a este Régimen, cuando el contribuyente cumpla las condiciones establecidas para el efecto.

Los contribuyentes que se acojan a este régimen cumplirán los deberes formales determinados en esta Ley. Determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas.

- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios gravados con este impuesto, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración.

Para tener derecho al crédito tributario el valor del impuesto deberá constar por separado en los respectivos comprobantes de venta por adquisiciones directas o que se hayan reembolsado, documentos de importación y comprobantes de retención. El crédito tributario generado por el Impuesto al Valor Agregado podrá ser usado de acuerdo a lo determinado en la presente Ley.

“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 la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

(Véase página siguiente)

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo
- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o
- recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
 - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.
 - Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
 - Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.
- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.

PREDIAL URBANA ROSA AMIRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

“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.

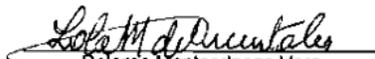
La Gerencia se encuentra evaluando los posibles efectos que tendría la aplicación de esta Ley para los ejercicios económicos posteriores.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

En adición a lo mencionado en la Nota 1, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros (29 de julio del 2020) 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.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, que corresponden a los estados financieros bajo NIIF PYMES de la Compañía, han sido emitidos con la autorización de fecha 28 de mayo del 2020 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.


Dolores Montasdeoca Vera.
Gerente General


Juan Pablo Montoya
Contador

* * * * *