

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA

Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

CONTENIDO:

- Resumen de las Principales Políticas Contables
- Notas a los Estados Financieros

PÁGINA:

2 - 10
11- 13

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA

Políticas Contables Significativas

(Expresadas en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA
- **RUC de la entidad.**
0991025553001
- **Domicilio de la entidad.**
Cda. Urdesa Norte. Avenida primera # 220 entre 3era y 5ta calles.
- **Forma legal de la entidad.**
Sociedad Anónima.
- **País de incorporación de la entidad.**
Ecuador.
- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA., en adelante “La Compañía”, fue constituida en Ecuador en la ciudad de Guayaquil el 26 de octubre del 1989. Su objetivo principal es Actividades de Inmobiliarias.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 1. cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA

Políticas Contables Significativas

(Expresado en dólares)

sus estados financieros se presenta a continuación:

4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

4.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2017:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 7 “Iniciativa de revelación”-	01-Ene-2017
NIC 12 “Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas No Realizadas.	01-Ene-2017
NIIF 9 Instrumentos Financieros	01-Ene-2018
NIIF 15 Ingreso de Contratos con clientes	01-Ene-2018
NIIF 16 “Arrendamientos	01-Ene-2019
NIIF 17 Contratos de Seguro	01-Ene-2021
NIIF 2 Pagos basados en acciones; Aclaración de contabilización de ciertos Tipos de transacciones de pagos basados en Acciones.	01-Ene-2018

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA

Políticas Contables Significativas

(Expresado en dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 40 Transferencia de Propiedades de Inversión	01-Ene-2018
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	01-Ene-2019
NIIF 15 “Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación de transición para quienes implementen la nueva norma	01-Ene-2017
CINIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestación anticipada.	01-Ene-2018
CINIIF 23 Incertidumbre sobre transacciones de impuesto a la renta	01-Ene-2019

NIC 12 “Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas No Realizadas”. (*)

Las pérdidas no realizadas sobre instrumentos de deuda medidos al valor razonable y valorado al costo a efectos fiscales dan lugar a una diferencia temporal deducible independientemente de si el tenedor del instrumento de deuda espera recuperar el valor en libros del instrumento de deuda por venta o por uso. El importe en libros de un activo no limita la estimación de los posibles beneficios imponibles futuros. Las estimaciones de utilidades imponibles futuras excluyen deducciones fiscales resultantes de la reversión de diferencias temporarias deducibles. Una entidad evalúa un activo por impuestos diferidos en combinación con otros activos por impuestos diferidos. Cuando la legislación fiscal restringe la utilización de las pérdidas fiscales, la entidad valoraría un activo por impuestos diferidos en combinación con otros activos por impuestos diferidos del mismo tipo.

NIC 7 Iniciativa de revelación (*)

Cambios en los pasivos que surgen de las actividades de financiación (Se agregan los siguientes párrafos) 44A Una entidad revelará la información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación, incluyendo tanto los derivados de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivo. 44B En la medida en que sea necesaria para satisfacer el requerimiento del párrafo 44A, una entidad revelará los cambios siguientes en los pasivos que surgen de actividades de financiación: (a) cambios

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA

Políticas Contables Significativas

(Expresado en dólares)

derivados de flujos de efectivo por financiación; (b) cambios que surgen de la obtención o pérdida del control de subsidiarias u otros negocios; (c) efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera; (d) cambios en los valores razonables; y (e) otros cambios. 44C Los pasivos que se derivan de actividades de financiación son pasivos para los que los flujos de efectivo se han clasificado, o se clasificarán en el futuro, en el estado de flujos de efectivo como flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación. Además, el requerimiento de información a revelar del párrafo 44A también se aplica a cambios en los activos financieros (por ejemplo, activos que cubren pasivos que surgen de actividades de financiación) si los flujos de efectivo procedentes de esas actividades de financiación se han incluido, o se incluirán en el futuro, dentro de los flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación. 44D Una forma de satisfacer el requerimiento del párrafo 44A es proporcionar una conciliación entre los saldos iniciales y finales del estado de situación financiera para pasivos que surgen de actividades de financiación, que contenga los cambios identificados en el párrafo 44B.

Cuando una entidad revela esta conciliación, proporcionará información suficiente para permitir a los usuarios de los estados financieros vincular las partidas incluidas en la conciliación con el estado de situación financiera y el estado de flujos de efectivo. 44E Si una entidad revela la información requerida por el párrafo 44A en combinación con la de los cambios en otros activos y pasivos, revelará los cambios en los pasivos que surgen de las actividades de financiación por separado de los cambios en los demás activos y pasivos.

NIIF 9 “Instrumentos financieros”- (*)

Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros y su fecha efectiva de aplicación ha sido pospuesta para períodos posteriores al 1 de enero de 2017. NIIF 9 especifica como una entidad debería clasificar y medir sus activos financieros a costo amortizado o valor razonable. Requiere que todos los activos financieros sean clasificados en su totalidad sobre la base del modelo de negocio de la entidad para la gestión de activos financieros y las características de los flujos de caja contractuales de los activos financieros. Los activos financieros son medidos ya sea a costo amortizado o valor razonable. Solamente los activos financieros que sean clasificados como medidos a costo amortizados serán probados por deterioro. El 19 de Noviembre de 2013, el IASB emitió una versión revisada de NIIF 9, la cual introduce un nuevo capítulo a NIIF 9 sobre contabilidad de cobertura, implementando un nuevo modelo de contabilidad de cobertura que está diseñado para estar estrechamente alineado con como las entidades llevan a cabo actividades de administración de riesgo cuando cubre la exposición de riesgos financieros y no financieros. La versión revisada de NIIF 9 permite a una entidad aplicar solamente los requerimientos introducidos en NIIF 9 (2010) para la presentación de las ganancias y pérdidas sobre pasivos financieros designados para ser medidos a valor razonable con cambios en resultados sin aplicar los otros requerimientos de NIIF 9, lo que significa que la porción del cambio en el valor razonable relacionado con cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad puede ser presentado en otro resultado integral en lugar de resultados. Deterioro: La versión 2014 de la NIIF 9 introduce un modelo de "pérdida

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA

Políticas Contables Significativas

(Expresado en dólares)

de crédito esperada" para la medición del deterioro de los activos financieros, por lo que ya no es necesario que un evento de crédito se haya producido antes de que se reconozca una pérdida crediticia. Baja en cuentas: Los requisitos para la baja en cuentas de activos y pasivos financieros se transfieren desde la NIC 39.

NIIF 15 ingresos procedentes de contratos con clientes (*)

Los requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros.) Objetivos Principales: i. Armonizar reconocimiento de ingresos de contratos, con PCGAA-EE.UU. ii. Eliminar inconsecuencias y debilidades en requerimientos anteriores. iii. Mejorar comparabilidad de reconocimiento de ingresos, proporcionar más información a usuarios de estados financieros, y iv. Simplificar preparación de EE.FF., reduciendo número de requerimientos que una entidad tiene que mencionar. Normas y Otros Derogados: NIC 11 Contratos de Construcción NIC 18 Ingresos Ordinarios CINIF 13 Programas para Clientes Leales CINIF 15 Acuerdos para la Construcción de Bienes Inmuebles CINIF 18 Transferencias de Activos de Clientes SIC 31 Ingresos Ordinarios-Permuta de Servicios de Publicidad Normas y Otros Modificados: Varios han sido modificados para tomar cuenta de referencias a las Normas reemplazadas, los efectos sobre actividad ya reconocida, cambios a texto para armonizar y reflejar NIIF 15. Principales Actividades Afectadas por la NIIF 15. El principio básico de la nueva norma es que las empresas reconocen los ingresos para representar la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes en un monto que refleja la retribución a la que la compañía espera para tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. La nueva norma también resultará en revelaciones mejoradas sobre los ingresos, proporcionar orientación para las transacciones que no fueron previamente tratadas ampliamente (por ejemplo, los ingresos por servicios y modificaciones del contrato) y mejorar la orientación para los acuerdos de elementos múltiples. Se deben seguir los siguientes pasos: 1. Identificar el(los) contrato(s) con un cliente. 2. Identificar las obligaciones de ejecución en el contrato. 3. Determinar el precio de la transacción. 4. Asignar el precio de la transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato. 5. Reconocer ingresos cuando (o mientras) la entidad satisface una obligación de ejecución.

NIIF 16, Arrendamientos (*)

La nueva norma implicará que la mayoría de los arrendamientos sean presentados en el balance de los arrendatarios bajo un solo modelo, eliminando la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilización para los arrendadores permanece mayoritariamente sin cambios y se retiene la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. NIIF 16 reemplaza NIC 17 "Arrendamientos" e interpretaciones relacionadas y es efectiva para períodos que comienzan en o después del 1 de enero de 2019, se permite la aplicación anticipada, siempre que NIIF 15 "Ingresos procedentes de Contratos con Clientes" también sea aplicada.

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA

Políticas Contables Significativas

(Expresado en dólares)

() Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.*

4.3. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.5. Efectivo y equivalentes de efectivo.

En este grupo contables registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales

4.6. Cuentas por cobrar clientes.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

4.7. Propiedades, planta y equipos.

En este grupo contable se registra todo bien tangible (incluyendo plantas productoras) adquiridos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial. -las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja;

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA

Políticas Contables Significativas

(Expresado en dólares)

los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior- las propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación. - los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Otras Propiedades, Planta y equipos	10 años	

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, y su valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

4.8. Cuentas por pagar proveedores.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

4.9. Pasivos por beneficios a los empleados.

Pasivos corrientes. - en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

4.10. Provisiones.

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA

Políticas Contables Significativas

(Expresado en dólares)

liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

4.11. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes. -en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes. -en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

4.12. Patrimonio.

Capital social. - en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Otros resultados integrales. - en este grupo contable se registran los efectos netos por revaluaciones a valor de mercado de activos financieros disponibles para la venta; propiedades, planta y equipo; activos intangibles y otros (diferencia de cambio por conversión-moneda funcional).

Resultados acumulados. - en este grupo contable se registran las utilidades / pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas / Socios no han determinado un destino definitivo / no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Accionistas /Socios.

4.13. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

4.14. Costos y gastos.

Gastos. -en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA

Políticas Contables Significativas

(Expresado en dólares)

4.15. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.16. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

4.17. Reclasificaciones.

Ciertas cifras presentadas al 31 de diciembre de 2016 han sido reclasificadas para efectos comparativos en la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017.

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares)

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Efectivos y Equivalentes al efectivo		
Caja Chica	5.955,72	5.955,72
	<u>5.955,72</u>	<u>5.955,72</u>

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Activos por Impuestos Corrientes		
Crédito Tributario a favor del sujeto pasivo (IMPTO A LA RENTA)	56,19	-
	<u>56,19</u>	<u>-</u>

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Propiedades, planta y equipo		
Edificios	6.114,42	6.114,42
(-) Dep. Acum. De propiedad, planta y equipo	(4.639,94)	(4.639,94)
	<u>1.474,48</u>	<u>1.474,48</u>

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares)

8. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR ACCIONISTAS

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR ACCIONISTAS LOCALES	56,19	
	56,19	0,00

9. CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social es de \$ 800,00 y está constituido por 800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Capital Social	1.480,00	1.480,00
	1.480,00	1.480,00

10. RESERVA LEGAL

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Reserva Legal	740,00	740,00
	740,00	740,00

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares)

11. RESERVA DE CAPITAL

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Reserva de Capital	11.625,62	11.625,62
	11.625,62	11.625,62

12. RESULTADOS ACUMULADOS

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Pérdidas Acum. De ejercicios anteriores	611,49	611,49
	611,49	611,49

13. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (31/01, 2018), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 28 de marzo de 2018.