

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA

Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

CONTENIDO:

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

PÁGINA:

2 - 6
7 - 11

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA

Notas a los estados financieros

(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 “PRESTACIÓN DE ASESORAMIENTO Y AYUDA A LAS EMPRESAS Y LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN MATERIA DE PLANIFICACIÓN, ORGANIZACIÓN, EFICIENCIA Y CONTROL, INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA, ETCÉTERA.”,.

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 necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares)

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de 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 2019 y 2018.

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.

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas. - Nota: La entidad debe revelar en sus estados financieros el posible impacto de las NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia. Las siguientes revelaciones reflejan una fecha de corte al 30 de septiembre de 2019. El efecto potencial de la aplicación de cualquier NIIF nueva y revisada emitida por el IASB luego del 30 de septiembre de 2019 pero antes de que los estados financieros hayan sido emitidos también debe ser considerado y revelado. El impacto de la aplicación de las NIIF nuevas y revisadas es solo con fines ilustrativos. La entidad debe analizar el impacto según hechos y circunstancias específicos.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 17	Contratos de seguro	Enero 1, 2022
Modificaciones a NIIF 4	Aplicación de NIIF 9 con NIIF 4	Antes de la aplicación de la nueva norma de contratos de seguro
Modificaciones a la NIIF 3	Definición de un negocio	Enero 1, 2020
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad	Enero 1, 2020
Marco Conceptual	Modificaciones a referencias en el Marco Conceptual en las Normas NIIF	Enero 1, 2020
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o aportación de bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada

(*) Estas normas no son aplicables a los estados financieros de la compañía.

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares)

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; 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.

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares)

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
Terrenos	N/A	N/A
Edificios	20	5%
Muebles y enseres	10	10%
Maquinaria y equipo	10	10%
Equipo de computación	3	33%
Otros	10	10%

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el 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 liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares)

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.

Impuesto a las ganancias. -en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias corriente. -se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2019 y 2018 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

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.

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares)

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.

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 2019, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

4.17. Reclasificaciones.

Ciertas cifras presentadas al 31 de diciembre de 2019 han sido reclasificadas para efectos comparativos en la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Efectivos y Equivalentes al efectivo		
Banco del Austro	4.806,08	131,43
	<u>4.806,08</u>	<u>131,43</u>

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares)

6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes		
Clientes Locales No relacionados	5.785,72	13.512,16
Clientes Locales Relacionados	2.584,35	0,00
(Provisión de Cuentas Incobrables)	-135,12	-135,12
	<u>8.234,95</u>	<u>13.377,04</u>

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Activos por Impuestos Corrientes		
Crédito Tributario a favor del sujeto pasivo IVA	21.924,60	9.265,33
Crédito Tributario a favor del sujeto pasivo RENTA	1.322,11	660,34
	<u>23.246,71</u>	<u>9.925,67</u>

8. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Gastos Pagos por Anticipado		
Anticipo Proveedores	29.862,08	29.801,76
Seguros pagado por anticipados	760,50	0,00
Otros Servicios Pagos por Anticipado	31.599,84	62.899,84
	<u>62.222,42</u>	<u>92.701,60</u>

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares)

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Propiedades, planta y equipo		
Edificios Obras en curso	91.059,11	0,00
Muebles y Enseres	15.764,85	0,00
Equipos de oficina	16.442,86	0,00
Vehículos	26.633,93	26.633,93
(-) Dep. Acum. De propiedad, planta y equipo	-7.750,84	-399,51
	<u>142.149,91</u>	<u>26.234,42</u>

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Proveedores Locales		
Proveedores Locales	10.158,50	2.645,11
	<u>10.158,50</u>	<u>2.645,11</u>

11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A INSTITUCIONES FINANCIERAS

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
T/C Banco del Austro	1.845,80	0,00
	<u>1.845,80</u>	<u>0,00</u>

12. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Obligaciones con la Administración Tributaria		
Con la Administración Tributaria	213,95	1.861,96
Impuesto a la Renta por Pagar	1.271,01	639,84
	<u>1.484,96</u>	<u>2.501,80</u>

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares)

13. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR ACCIONISTAS

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR ACCIONISTAS LOCALES	209,026.41	121,720.60
	209,026.41	121,720.60

14. CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social es de \$ 1,480,00 y está constituido por 1480 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Capital Social	1.480,00	1.480,00
	1.480,00	1.480,00

15. RESERVA LEGAL

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Reserva Legal	966,85	966,85
	966,85	966,85

16. RESERVA DE CAPITAL

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Reserva de Capital	11.625,62	11.625,62
	11.625,62	11.625,62

INMOBILIARIA ROSA AVELINA S.A. ROSVELINA

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares)

17. RESULTADOS ACUMULADOS

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Pérdidas Acum. De ejercicios anteriores	-611,49	-611,49
Ganancias Acum. De ejercicios anteriores	2.041,67	0,00
	1.430,18	-611,49

18. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Entre el 31 de diciembre de 2019 y el 22 de abril de 2020, el evento que en opinión del Directorio de la compañía pudiera tener un efecto sobre los estados financieros adjuntos es el brote del virus COVID-19 ocurrido a finales del año 2019, el cual tuvo su rápida expansión alrededor del mundo y originó que el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS) declarara a esta enfermedad como una “pandemia”. El Ecuador se ha visto afectado por esta situación, razón por la cual el 16 de marzo de 2020 mediante el decreto presidencial No. 1017 fue declarado el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional y se establecieron varias medidas de prevención y control con el propósito de controlar la situación de emergencia sanitaria, entre las cuales se incluyeron: i) restricción de la circulación en el país de vehículos y personas, ii) suspensión de transporte aéreo y terrestre de personas a nivel nacional e internacional y iii) suspensión de la jornada laboral presencial en el sector público y privado, excepto para ciertos sectores estratégicos.

Estas situaciones eventualmente podrían afectar de forma negativa el negocio de la compañía y generar dudas sobre la continuidad de sus operaciones. Al 22 de abril de 2020 no ha sido posible estimar confiablemente el tiempo durante el cual se mantenga el estado de excepción a nivel nacional y otros efectos adversos que podrían originar el brote del virus COVID-19. Los posibles efectos de las situaciones descritas anteriormente sobre los estados financieros adjuntos y sobre la capacidad de la compañía de continuar como negocio en marcha no han podido ser determinados.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 17 de abril de 2020.