



## **INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.**

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Año terminado al  
31 de diciembre de 2019

**INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.**

**SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

- Dictamen de los auditores independientes
- Estados sobre la posición financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

**SECCIÓN II: PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO**

**SECCIÓN I**

---

**INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas  
**INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.**  
Guayaquil, Ecuador

**Opinión:**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

**Base para opinión:**

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se detallan más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras responsabilidades éticas de conformidad con el Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

**Asuntos clave de auditoría:**

4. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

**Párrafo de énfasis:**

5. Queremos llamar la atención a la Nota N de los estados financieros, relacionada con el estado de emergencia sanitaria y el estado de excepción decretados en Ecuador por la pandemia identificada "COVID-19". Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail [pld@pkfecuador.com](mailto:pld@pkfecuador.com) • [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)  
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 2256814 • E-mail [pkfuic@pkfecuador.com](mailto:pkfuic@pkfecuador.com)  
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



**Otros asuntos:**

6. Los estados financieros de la Compañía al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, fueron auditados por otros auditores quienes expresaron una opinión sin salvedad sobre dichos estados financieros el 2 de mayo de 2019. Las cifras se presentan con fines comparativos. No emitimos ninguna opinión sobre esos estados financieros.

**Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros:**

7. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
9. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

**Responsabilidades del Auditor sobre la auditoría de los estados financieros:**

10. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
11. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Así mismo:
  - 11.1 Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.

- 11.2 Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- 11.3 Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.
- 11.4 Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- 11.5 Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
12. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

**Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:**

13. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la entidad en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

22 de mayo de 2020  
Guayaquil, Ecuador



Registro No. SC-RNAE-002



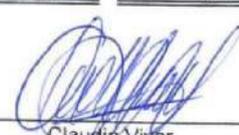
Manuel García Andrade  
Socio

**INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.****ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	1,517	21,334
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota F)	17,188	15,213
Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota K)	207,905	211,953
Activos por impuestos corrientes	89,061	80,500
Servicios y otros pagos anticipados	6,697	6,431
Otros activos corrientes	3,036	7,954
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>325,404</b>	<b>343,385</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Propiedades, planta y equipo (Nota G)	2,165,932	2,157,948
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>2,165,932</b>	<b>2,157,948</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>2,491,336</b>	<b>2,501,333</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	44,821	83,359
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota K)	1,269,025	1,214,422
Otras obligaciones corrientes	588	1,368
Otros pasivos corrientes	3,400	3,200
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>1,317,834</b>	<b>1,302,349</b>
<b>PATRIMONIO (Nota H)</b>		
Capital social	800	800
Aportes para futuras capitalizaciones	144	144
Reservas	12,273	12,273
Resultados acumulados	1,160,285	1,185,767
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1,173,502</b>	<b>1,198,984</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>2,491,336</b>	<b>2,501,333</b>

  
 Juan Carlos Saab Salem  
 Gerente General

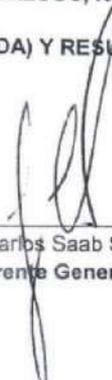
  
 Claudia Vivar  
 Contador General

Vea notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.****ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

	<b>Años terminados al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS</b>	228,026	148,108
<b>GASTOS:</b>		
Gastos administrativos (Nota I)	204,734	152,658
Gastos operacionales	79,403	14,885
Otros gastos	989	9,515
	<u>285,126</u>	<u>177,058</u>
<b>OTROS INGRESOS Y EGRESOS, NETO</b>	31,862	30,057
<b>UTILIDAD NETA (PÉRDIDA) Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO</b>	<u>(25,238)</u>	<u>1,107</u>

  
 \_\_\_\_\_  
 Juan Carlos Saab Salem  
 Gerente General

  
 \_\_\_\_\_  
 Claudia Vivar  
 Contador General

**Vea notas a los estados financieros**

INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresados en USDólares)

	Reservas			Resultados acumulados		Total
	Aporte para futuras capitalizaciones	Legal	Otras	Adopción por primera vez de las NIIF	Utilidades acumuladas no distribuidas de ejercicios anteriores	
Saldo al 1 de enero de 2018	800	144	6,597	934,839	249,821	1,184,660
Utilidad neta y resultado integral del ejercicio					1,107	1,107
Saldo al 31 de diciembre de 2018	800	144	6,597	934,839	250,928	1,185,767
Pago de impuesto a la renta periodo anterior					(244)	(244)
Pérdida y resultado integral del ejercicio					(25,238)	(25,238)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	800	144	6,597	934,839	225,446	1,160,285

Juan Carlos Saab Sáenz  
Gerente General

  
Claudia Vivar  
Contador General

Vea notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2019	2018
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes	230,001	154,309
Efectivo pagado a proveedores y terceros	(297,058)	(170,523)
Otros ingresos y gastos, neto	31,862	30,057
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(35,195)</b>	<b>13,843</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de propiedades, planta y equipo	(43,273)	(764,860)
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(43,273)</b>	<b>(764,860)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obligaciones con instituciones financieras, neto		(100,000)
Incremento préstamos relacionados, neto	58,651	804,443
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>58,651</b>	<b>704,443</b>
<b>DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>(19,817)</b>	<b>(46,574)</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<b>21,334</b>	<b>67,908</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>1,517</b>	<b>21,334</b>

  
 Juan Carlos Saab Salem  
 Gerente General

  
 Claudia Vivar  
 Contador General

Vea notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Continuación)

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2019	2018
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>UTILIDAD NETA (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO</b>	(25,238)	1,107
Partidas que no requieren utilización de efectivo:		
Depreciación y ajustes de propiedades, planta y equipo	35,289	34,374
	10,051	35,481
Cambios en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar, neto	(1,975)	(6,201)
Otras cuentas por cobrar, neto	4,918	(7,954)
Activo por impuesto corriente	(8,561)	(54,009)
Servicios y otros pagos anticipados	(266)	
Cuentas y documentos por pagar, neto	(38,538)	57,056
Otros pasivos corrientes	200	2,893
Otras obligaciones corrientes	(1,024)	(13,423)
	(45,246)	(21,638)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(35,195)</b>	<b>13,843</b>



Juan Carlos Saab Salem  
Gerente General



Claudia Vivar  
Contador General

Vea notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresadas en USDólares)

**A. INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.:**

La Compañía fue constituida el 18 de octubre de 1976 e inscrita en el Registro Mercantil el 22 de noviembre del mismo año, en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la administración de toda clase de inmuebles urbanos y rurales, así como la compra, venta y arrendamiento de los mismos.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no tiene empleados en relación de dependencia.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización de por parte del Gerente General con fecha 20 de marzo de 2020, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

**B. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.

Se utilizará la jerarquía siguiente para estimar el valor razonable de un activo:

- a) Precios cotizados para activos idénticos (similares) en un mercado activo a los que la Compañía puede acceder en la fecha de medición.
- b) Cuando no estén disponibles precios cotizados, el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico en condiciones de independencia mutua entre las partes interesadas y debidamente informadas.

**INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.****B. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:** (Continuación)

- c) Si el mercado para el activo no está activo y cualquier acuerdo de venta vinculante o las transacciones recientes de un activo idéntico por sí solas no constituyen una buena estimación del valor razonable, se utilizará otra técnica de valoración.

Juicios y estimaciones: La preparación de estados financieros conforme a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) requiere el uso de estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota D se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

Moneda funcional y de presentación: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de curso legal en la República del Ecuador y, por lo tanto, moneda funcional y de presentación de la Compañía.

**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes: La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de operaciones, se mantiene principalmente con fines de negociación, se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa o es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que se tenga restricciones para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del periodo sobre el que se informa. El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación, se mantiene principalmente con fines de negociación, deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o no tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa. La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en valores determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

**INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

Instrumentos financieros: Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio de otra entidad. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía pasa a formar parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

- Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar: La mayoría de las ventas se realizan conforme los términos comerciales normales y no devengan intereses. Cuando un crédito se extiende más allá de los términos comerciales normales, los créditos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al cierre de cada período sobre el que se informa, los valores en libros de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si hay evidencia objetiva que los montos no son recuperables. De ser así, la pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.
- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar: Son obligaciones contraídas en el curso normal del negocio conforme los términos comerciales normales y no devengan intereses. Las deudas comerciales denominadas en moneda extranjera se convierten en Dólares de E.E.U.U. utilizando el tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. La ganancia o pérdida por tipo de cambio se incluye en otros ingresos u otros gastos, según corresponda.

Los instrumentos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden posteriormente al valor razonable con cambios en resultados). Sin embargo, si el acuerdo constituye una transacción de financiación, los instrumentos financieros se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado.

Al final de cada período sobre el que se informa, la Administración evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros. De existir, se reconoce inmediatamente una pérdida en resultados.

Propiedades, planta y equipo: El importe de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconoce como activo solo si es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y dicho importe puede ser medido con fiabilidad.

- Medición inicial:

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición o costo de construcción, más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía. Cuando corresponda, también incluirá los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, y rehabilitación del lugar sobre el que se asienta el activo.

**INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

- Medición posterior (Modelo del costo):

Después del reconocimiento inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdida de deterioro de los activos.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- Método de depreciación y vidas útiles:

El costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los elementos de propiedades, planta y equipo; o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. A continuación, se presentan las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación:

<u>Clases</u>	<u>Vida útil en años</u>	<u>Tasa de depreciación %</u>
Edificios	20	5.00
Instalaciones	10	10.00
Muebles y enseres	10	10.00
Maquinarias y equipos	5	20.00

Los terrenos no se deprecian.

Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

- Bajas o venta de propiedades, planta y equipo:

Una partida de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados

Deterioro del valor de los activos no financieros: El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor de uso). La Administración evalúa al final de cada ejercicio económico anual, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

**INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen en resultados, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra norma. Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados se trata como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra norma.

Otras obligaciones corrientes: Corresponde a obligaciones tributarias que son registradas a sus correspondientes valores nominales y se originan en disposiciones tributarias vigentes. Se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas.

Provisiones corrientes: Se reconoce una provisión cuando (i) tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y (iii) puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación. El valor reconocido como provisión a la fecha de los estados financieros, es la mejor estimación de la Administración del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

Distribución de dividendos: La distribución del dividendo se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos en los estados financieros en el período que se declaran. No existe ninguna restricción para la distribución de dividendos.

Impuesto a la renta:• Corriente:

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

Las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible. Sin embargo, para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas o exportadores habituales, la tarifa de impuesto a la renta aplicable será del 22%.

La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria, dicha sociedad haya incumplido su deber de informar; o,
- b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

**INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

- Diferido:

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros separados. 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 impuesto a la renta diferido sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de activos y pasivos por impuesto a la renta diferido 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.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la Compañía pueda otorgar, y sin incluir impuestos ni aranceles.

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la prestación de servicios y venta de productos se reconocen en la medida que los servicios han sido prestados y cuando el riesgo y los beneficios inherentes a la propiedad de tipo significativo, han sido transferidos sustancialmente a los compradores, independientemente del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello.

Ingresos por arrendamiento: Los ingresos procedentes de arrendamientos se reconocen de forma lineal de acuerdo con lo estipulado por las partes.

Costos y gastos ordinarios: Los costos y gastos son reconocidos con base a lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

**INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

Gastos financieros: Los gastos financieros incluyen servicios bancarios recibidos, como emisión de chequeras, emisión de remesas al exterior, comisión por cobros con tarjetas de crédito y estados de cuenta recibidos.

Modificaciones a la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES): No se han emitido nuevos pronunciamientos de la NIIF para PYMES. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad se reunió el 12 de marzo de 2019 para la revisión completa. No se ha tomado alguna decisión hasta el momento.

**D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de instrumentos financieros: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Estimación de vidas útiles de propiedades, planta y equipo: Se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota C.

**E. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación, se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	1,517		21,334	
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados	17,188		15,213	
Cuentas y documentos por cobrar relacionados	207,905		211,953	
<b>Total activos financieros</b>	<b>226,610</b>		<b>248,500</b>	

**INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.****E. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:** (Continuación)

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Cuentas por pagar no relacionados	44,821		83,359	
Cuentas por pagar relacionados	1,269,025		1,214,422	
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>1,313,846</b>		<b>1,297,781</b>	

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado se aproximan a su valor razonable.

**F. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**

Se registran valores por cobrar por los arriendos que se realizan a los clientes que son recurrentes para la Compañía, los cuales no generan intereses.

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Clientes	(1)	17,188	15,213
		<u>17,188</u>	<u>15,213</u>

(1) Los vencimientos de las cuentas por cobrar a clientes se detallan a continuación:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
De 0 a 30 días	1,906	137
De 31 a 90 días	80	
Más de 91 días	15,202	15,076
	<u>17,188</u>	<u>15,213</u>

**G. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:**

	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Muebles y enseres	Maquinarias y equipos	Construcciones en curso	Otros activos	Total
<b>Costo</b>								
Saldo al 01-01-2018	982,619	512,730	39,887	13,733	290	51,857		1,600,716
Adiciones						764,860		764,860
(+/-) Ajustes			526					526
Saldo al 31-12-2018	982,619	512,730	40,213	13,733	290	816,517		2,368,102
Adiciones	19,000	23,533					740	43,273
(+/-) Reclasificaciones		819,517				(816,517)		
(+/-) Ajustes			(526)					(526)
Saldo al 31-12-2019	1,001,619	1,352,780	39,687	13,733	290		740	2,408,849
<b>(-) Depreciación acumulada</b>								
Saldo al 01-01-2018		152,498	13,287	7,392	77			173,254
Adiciones		25,637	7,832	1,373	58			34,900
Saldo al 31-12-2018		178,135	21,119	8,765	135			208,154
Adiciones		25,637	7,306	1,782	58			34,783
Saldo al 31-12-2019		203,772	28,425	10,527	193			242,917
Saldo al 01-01-2018	982,619	360,232	26,400	6,341	213	51,857		1,427,462
Saldo al 31-12-2018	982,619	334,505	19,064	4,968	155	816,517		2,157,948
Saldo al 31-12-2019	1,001,619	1,149,008	11,262	3,206	87		740	2,165,932

El gasto por depreciación se reconoció en resultados en la cuenta de gastos administrativos.

El 31 de diciembre de 2019 se transfirió a la cuenta "Edificios", todos los costos incurridos en la construcción del inmueble edificado sobre el solar signado con el número ocho del Conjunto Residencial Cerrado Riologo del Cantón Samborondón. El inmueble se empezará a depreciar a partir de enero de 2020.

**INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.****H. PATRIMONIO:**

**Capital social:** Representan 800 acciones comunes autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$1 cada una.

**Aportes para futuras capitalizaciones:** Constituyen recursos entregados por los accionistas para incrementar el capital social de la Compañía.

**Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**Otras reservas:** El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía.

**Adopción por primera vez de las NIIF:** Corresponde al valor razonable de terrenos y edificios, medidos a la fecha de transición a las Normas Internacionales de Información Financiera, determinado mediante el avalúo comercial según el impuesto predial y utilizado como costo atribuido. El saldo acreedor puede ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía, tal como lo establece la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007.

**Utilidades acumuladas no distribuidas de ejercicios anteriores:** El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

**I. GASTOS ADMINISTRATIVOS:**

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Seguros	4,347	2,503
Honorarios profesionales	52,406	53,775
Expensas, alcuotas y guardianía	38,256	30,057
Agua	1,139	1,167
Seguridad	11,930	31,116
Suministros y materiales	57,765	(2,825)
Depreciación	34,763	34,900
Energía eléctrica	2,621	292
Reparación y mantenimiento	954	
Recarga de extintor		60
Transporte		1,444
Otros	553	169
	<b>204,734</b>	<b>152,658</b>

(1) Incluye principalmente asesoramiento por US\$20,000 y servicios gerenciales por US\$30,000.

**INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.****J. IMPUESTO A LA RENTA:**

La base del cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Utilidad (pérdida) del ejercicio	(25,238)	1,107
Más: Gastos no deducibles	69,011	
Utilidad gravable	43,773	1,107
Impuesto a la renta causado	9,630	244
Menos: Crédito tributario		
Retenciones en la fuente del ejercicio	16,242	9,112
Crédito tributario años anteriores	8,868	
Saldo a favor de la Compañía	(15,480)	(8,868)

**K. PARTES RELACIONADAS:**

A continuación, los saldos con relacionadas, todas locales:

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Cuentas y documentos por cobrar corrientes:</b>		
Vivencio S.A.		61,962
Comercial Dansaab S.A.	74,672	43,920
Cosaabsa Corporación Saab S.A.	102,517	72,977
Inmobiliaria San Daniel Inmosan S.A.	2,010	2,010
Inmosol Industrial e Inmobiliaria del Sol S.A.	8,361	8,361
Eituko S.A.	8,050	8,429
Inversiones Santa Martha S.A. Insmarsa	12,295	12,295
Accionist		2,000
	<u>207,905</u>	<u>211,953</u>
<b>Cuentas y documentos por pagar no corrientes:</b>		
Accionistas (1)	647,955	569,677
Cosaabsa Corporación Saab S.A. (1)	206,070	229,745
Inversiones Santa Martha S.A. Insmarsa (2)	415,000	415,000
	<u>1,269,025</u>	<u>1,214,422</u>

(1) Corresponde a préstamos recibidos para incrementar el capital de trabajo. No tienen fecha de vencimiento definida y tampoco generan intereses.

(2) Corresponde a préstamos recibidos en junio de 2018, para la construcción de bodegas en el predio de la Compañía, ubicado en el Km. 12.5 Vía a Daule Lotización Inmaconsa. Este préstamo será cancelado en un plazo de cinco años y no genera intereses. La Compañía tiene la facilidad de solicitar una extensión de cinco años adicionales para el repago del préstamo.

**INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.****K. PARTES RELACIONADAS:** (Continuación)

Las transacciones efectuadas con relacionadas, todas locales, fueron las siguientes:

Activo:	Transacción	Naturaleza de la relación	Años terminados al	
			31/12/2019	31/12/2018
Comercial Dansaab S.A.	Préstamo	Relacionada de accionistas	30,000	
			<u>30,000</u>	
<b>Pasivo:</b>				
Accionistas	Préstamo	Control	80,277	
Cosaabsa Corporación Saab S.A.	Préstamo	Relacionada de accionistas	30,414	
			<u>110,691</u>	
<b>Ingreso:</b>				
Comercial Dansaab S.A.	Arrendamiento	Relacionada de accionistas	10,050	6,000
Eituko S.A.	Arrendamiento	Relacionada de accionistas	7,950	4,800
Cosaabsa Corporación Saab S.A.	Arrendamiento	Relacionada de accionistas	109,590	30,907
			<u>127,590</u>	<u>41,707</u>

Las transacciones de activo y pasivo se originan en préstamos concedidos y obtenidos para capital de trabajo según términos verbales. Las condiciones no están formalizadas por escrito y no se ha convenido un rendimiento a una tasa de interés, divididos por los pagos de capital en un intervalo de tiempo, ni fecha de su vencimiento.

Los miembros de la alta gerencia y demás personas que asumen la gestión de la Compañía, incluyendo al Representante Legal, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en transacciones no habituales y/o relevantes.

**L. ASUNTOS TRIBUTARIOS:**

El 31 de diciembre de 2019, entró en vigor la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, mediante su publicación en Registro Oficial No. 111. Las principales reformas respecto del impuesto a la renta, que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

Exenciones	Deducciones	Otros
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Solamente los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales (la capitalización de utilidades no se considera distribución de dividendos inclusive si se genera por efectos de la reinversión de utilidades).</li> <li>➤ Las utilidades, rendimientos o beneficios de sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre y cuando cumplan con ciertas condiciones establecidas en la Ley.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Será deducible el interés en operaciones con partes relacionadas, siempre y cuando, no sea mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.</li> <li>➤ Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación.</li> <li>➤ Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y pensiones jubilares, actuarialmente formuladas por empresas o profesionales especializados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Los dividendos o utilidades efectivamente distribuidos a todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a una sociedad residente en Ecuador o un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente, estarán gravados con el 40%.</li> <li>➤ Cuando se distribuyen a personas naturales residentes en Ecuador, formarán parte de su renta global y serán sujetos de retención del 25%.</li> </ul>

**INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.****L. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)**

Exenciones	Deducciones	Otros
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo mínimo de tenencia de 365 días.</li> <li>➤ Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno.</li> <li>➤ Se agregan los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ En el caso de las provisiones para pensiones jubilares, deberán corresponder a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, y los aportes en efectivo de estas provisiones, deberán ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.</li> <li>➤ Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos, hasta un 150% de los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y hasta el 1% del ingreso gravado por los recursos y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregados a Instituciones de Educación Superior.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Se elimina definitivamente la figura de anticipo de impuesto a la renta como pago mínimo, y se otorga la posibilidad del pago anticipado y voluntario del impuesto a la renta, por una suma que será igual al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta.</li> <li>➤ Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos microemprendedores</li> </ul>

Además, las Sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos brutos superiores a USD1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado del ejercicio fiscal 2018.

**M. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:**

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables;
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y;
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

**INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.****N. HECHOS SUBSECUENTES:**

Con fecha 11 de marzo de 2020, el Presidente de la República decretó estado de emergencia sanitaria nacional por la pandemia identificada "COVID-19", y posteriormente, el día 16 del mismo mes y año, se decretó el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio ecuatoriano. Esta situación ha generado, en mayor o menor medida, la suspensión de toda actividad económica. No es posible predecir de manera cierta el impacto, de existir alguno, sobre los estados financieros de la Compañía en el ejercicio económico 2020, no obstante, se prevé dificultades en la recuperación de cartera y una disminución significativa en los ingresos.

Excepto por lo indicado en el párrafo precedente, no han ocurrido otros eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

## **SECCIÓN II**

---

### **PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO**

**PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL  
AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE  
ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO**

A los Accionistas  
**INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.**  
Guayaquil, Ecuador

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, procedimos a efectuar una revisión a las medidas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo implementados por **INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.** al 31 de diciembre de 2019, conforme lo establecido en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 del 26 de mayo de 2015. Tales revisiones son realizadas con el propósito de asistir a la Administración en la verificación del cumplimiento de lo previsto en las Normas de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, expedida mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0020 del 27 de noviembre de 2019.
2. Nuestra revisión se efectuó sobre la base de pruebas selectivas, por lo que no incluyó la revisión de todas las transacciones y saldos que sirven de base para la preparación de los formularios mencionados. Los siguientes son los procedimientos convenidos y resultados obtenidos:

- 2.1 Verificar la calificación del Oficial de Cumplimiento y código de registro en la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

**Resultados:** Mediante Oficio No. UAF-DP-2015-8534 del 23 de julio de 2015, la Dirección Nacional de Prevención de Lavado de Activos (DNPLA); unidad técnica de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS), calificó al Ing. Daniel Alberto Saab Chedraui como Oficial de Cumplimiento Titular y a la Sra. Silvia Elizabeth Salazar Santillán como Oficial de Cumplimiento Suplente, designados mediante Junta General de Accionistas de fecha 3 de julio de 2015. Mediante el mismo oficio, se asigna a la Compañía el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

- 2.2 Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.

**Resultados:** La Compañía cuenta con un Manual de políticas de prevención de lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, que fue aprobado por la Junta General de Accionistas de fecha 15 de diciembre de 2015. Posteriormente, en abril de 2016, la Compañía realizó una reforma al Manual, misma que fue aprobada mediante Acta de Junta General de Accionistas del 28 de abril de 2016.



- 2.3 En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que el Manual de Prevención abarque las compañías que los conformen, siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/u oficial de cumplimiento único.

**Resultados:** La Compañía no forma parte de grupos empresariales o holding.

- 2.4 Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio.

**Resultados:** Con fecha 13 de marzo de 2020, el Oficial de Cumplimiento socializó con la Junta de Accionistas, el informe anual de actividades por el ejercicio económico 2019.

- 2.5 Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:

- a) *Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$10,000), originadas en los pagos efectuados por los clientes del Fideicomiso, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero y Económico.*

**Resultados:** Las operaciones y transacciones, individuales o múltiples, originadas en los pagos efectuados por los clientes, por arrendamiento de bienes inmuebles, efectuados durante el año 2019, no igualaron o superaron el umbral referido, lo que no nos permitió efectuar el procedimiento requerido.

- b) *Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en los meses escogidos para la muestra.*

**Resultados:** Verificamos que, de enero a diciembre de 2019, fueron reportados a la Unidad de Análisis Financiero y Económico los reportes de no existencia de operaciones y transacciones que igualen o superen el umbral (NO RESU).

- c) *Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en el mes correspondiente.*

**Resultados:** Ver literales a) y b).

- d) *Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes y revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme a lo requerido en la normativa correspondiente.*

**Resultados:** Ver literales a) y b).

- 2.6 Determinar si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

**Resultados:** El proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a la custodia de los expedientes de clientes generados durante el año 2019, proporciona la seguridad necesaria de la información física. La custodia de dichos expedientes se encuentra a cargo del Oficial de Cumplimiento, bajo llave y restricción de acceso.

2.7 Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

**Resultados:** A la fecha de nuestra revisión, la Compañía ha implementado una matriz de riesgo, cuya última fecha de actualización es mayo de 2017, misma que le permite identificar el nivel de riesgo inherente a su actividad económica.

3. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y la Administración de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

22 de mayo de 2020  
Guayaquil, Ecuador

*PKFEcuador & Co.*

Registro No. SC-RNAE-002



Manuel García Andrade  
Socio