

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:

Clases	Vida útil en años	Tasa de depreciación %
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
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
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	
Total activos financieros	226,610		248,500	

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

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas por pagar no relacionados	44,821		83,359	
Cuentas por pagar relacionados	1,269,026		1,214,422	
Total pasivos financieros	1,313,846		1,297,781	

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
Costo								
Saldo al 01-01-2018	982,619	512,730	39,887	13,733	290	51,857		1,600,716
Adiciones						784,880		784,880
(+/-) 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						(816,517)		
(+/-) Ajustes			(529)					(529)
Saldo al 31-12-2019	1,001,619	1,352,780	39,887	13,733	290		740	2,408,849
(-) Depreciación acumulada								
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	334,565	19,084	4,986	155	816,517		2,157,848
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:

	Años terminados al	
	31/12/2019	31/12/2018
Seguros	4,347	2,503
Honorarios profesionales	52,406	53,775
Expensas, alcúotas 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
	204,734	152,658

(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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad (pérdida) del ejercicio	(25,238)	1,107
Más: Gastos no deducibles	69,011	
Utilidad gravable	<u>43,773</u>	<u>1,107</u>
Impuesto a la renta causado	<u>9,630</u>	<u>244</u>
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	<u>(15,480)</u>	<u>(8,868)</u>

K. PARTES RELACIONADAS:

A continuación, los saldos con relacionadas, todas locales:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas y documentos por cobrar corrientes:		
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>
Cuentas y documentos por pagar no corrientes:		
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>	
Pasivo:				
Accionistas	Préstamo	Control	80,277	
Cosaabsa Corporación Saab S.A.	Préstamo	Relacionada de accionistas	30,414	
			<u>110,691</u>	
Ingreso:				
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, dividendos 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"> ➤ 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). ➤ 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. ➤ Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación. ➤ Serán deducibles las provisiones para atender el pago de decahucio y pensiones jubilares, actuarialmente formuladas por empresas o profesionales especializados. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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%. ➤ Cuando se distribuyen a personas naturales residentes en Ecuador, formarán parte de su renta global y serán sujetos de retención del 25%.

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

Exenciones	Deducciones	Otros
<p>➤ Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo mínimo de tenencia de 365 días.</p> <p>➤ Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno.</p> <p>➤ Se agregan los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado.</p>	<p>➤ 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.</p> <p>➤ 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.</p>	<p>➤ 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.</p> <p>➤ Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos microemprendedores</p>

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.