

## **INMOBILIARIA SUCRE INMOSUCRE S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

##### **1.1. Constitución y operaciones -**

INMOBILIARIA SUCRE INMOSUCRE S.A. es una Sociedad Anónima, constituida el 26 de mayo del 2014 e inscrita en el Registro Mercantil de Bahía de Caraquez el 25 de julio del 2014, con una duración de 50 años.

Su objeto social es la compraventa de bienes inmuebles; y, desarrollo, promoción, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios. La compañía también podrá administrar todo tipo de bienes muebles e inmuebles propios o de terceros, para lo cual estará en posibilidad de dar o recibir en arrendamiento todo tipo de bienes inmuebles, así mismo pueda realizar toda clase de mantenimiento y/o representación de los bienes inmuebles propios o ajenos, ya sea por medios propios o de servicios subcontratados a terceros.

##### **1.2. Aprobación de estados financieros -**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido emitidos con la autorización del Gerente General de la Compañía con fecha 25 de marzo del 2019 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

#### **2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS**

##### ***Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivos en el año actual***

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado la siguiente nueva NIIF o modificaciones a la NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que es mandatoriamente efectiva a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente.

##### **Impactos de la aplicación inicial de NIIF 9 Instrumentos financieros**

En el año en curso, la Compañía ha aplicado la NIIF 9 Instrumentos Financieros (revisada en julio de 2014) y las emiendas consecuentes en relación con otras NIIF que son efectivas durante un período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones transitorias de la NIIF 9 permite a una entidad no reexpresar información comparativa.

Adicionalmente, la Compañía ha adoptado las modificaciones consecuentes a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones que fueron aplicadas a las revelaciones de 2018 y al período comparativo.

La NIIF 9 introduce nuevos requisitos para:

- 1) La clasificación y medición de activos y pasivos financieros.
- 2) Deterioro de los activos financieros, y

### 3) Contabilidad general de coberturas.

Un detalle de estos nuevos requerimientos así como su impacto sobre los estados financieros son descritos más adelante.

La Compañía ha aplicado NIIF 9 en conformidad con las disposiciones de transición expuestas en NIIF 9.

#### *a) La clasificación y medición de los activos financieros*

La fecha de la aplicación inicial (es decir, la fecha en que la Compañía ha evaluado su activos y pasivos financieros existentes en términos de los requerimientos de NIIF 9) es de 1 de enero de 2018. Por consiguiente, la Compañía ha aplicado los requerimientos de NIIF 9 a instrumentos que continúan siendo reconocidos al 1 de enero de 2018 y que no ha aplicado los requerimientos a los instrumentos que ya han sido dados de baja al 1 de enero de 2018. Los importes comparativos en relación con los instrumentos que continúan siendo reconocidos al 1 de enero 2018 han sido restablecidos en los casos que fue apropiado.

Se requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIIF 9, se midan posteriormente a su costo amortizado o al valor razonable considerando como base el modelo de negocio aplicado por la Compañía para la gestión de los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

Específicamente:

- Instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;
- Instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es a la vez, obtener los flujos de efectivo contractuales y vender los instrumentos de deuda, y que tiene flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, posteriormente se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral "FVOCI";
- Todas las demás inversiones en instrumentos de deuda o patrimonio posteriormente, se miden a su valor razonable con cambios en resultados "FVR".

A pesar de lo indicado anteriormente, la Compañía puede hacer la elección / designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de un instrumento de patrimonio que no es mantenida ni para negociar, ni como contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y
- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión en un instrumento de deuda que cumple con los criterios para ser medida a costo amortizado o FVOCI, para ser medido a FVR, si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

En el año en curso, la Compañía no ha designado ninguna inversión de deuda que cumpla los criterios de medición del costo amortizado o FVORI, para ser medido a FVR.

Cuando se da de baja una inversión de deuda medida a FVORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado integral, se reclasificará del patrimonio al resultado del año como un ajuste de reclasificación.

Cuando una inversión de patrimonio designada a ser medida a FVORI se da de baja, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado integral es transferido posteriormente a los resultados acumulados.

Los instrumentos de deuda que se miden posteriormente al costo amortizado o al FVORI están sujetos a deterioro, ver literal (b) a continuación.

Los directores de la Compañía revisaron y evaluaron los activos financieros existentes al 1 de enero del 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían en esa fecha, y se concluyó que la aplicación inicial de la NIIF 9 ha tenido los siguientes impactos sobre los activos financieros de la Compañía en cuanto a su clasificación y medición:

- Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar que fueron medidos a costo amortizado según la NIC 39, se mantienen valorados a su costo amortizado según NIIF 9, ya que se mantienen dentro de un modelo de negocio para recolectar flujos de efectivo contractuales y estos flujos de efectivo consisten exclusivamente de los pagos de capital e intereses sobre el importe principal pendiente.

*(b) Deterioro de activos financieros*

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida de crédito esperada (PCE) en lugar de un modelo de pérdida de crédito incurrida aplicado bajo NIC 39. El modelo de pérdida esperada de crédito requiere que la Compañía tome en cuenta las pérdidas de crédito esperadas y los cambios en esas pérdidas de crédito esperadas al cierre del ejercicio para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento de pérdida haya ocurrido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una provisión para incobrables por las pérdidas de crédito esperadas en:

- (1) Inversiones de deuda medidas a su costo amortizado o al FVORI;
- (2) Arrendamientos por cobrar;
- (3) Cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos; y
- (4) Contratos de garantía financiera a la que se aplican los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.

En particular, la NIIF 9 requiere que la Compañía mida la provisión para pérdidas de un instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida del instrumento, si el riesgo de crédito de ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es un activo financiero adquirido u originado con deterioro.

Sin embargo, si el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial (salvo para un activo financiero adquirido o originado con deterioro), la Compañía está obligada a medir la asignación de la pérdida de ese instrumento financiero a un importe igual a la pérdida esperada en 12 meses. La NIIF 9 también requiere un enfoque simplificado para la medición de pérdidas por un importe igual a la vida de las cuentas por cobrar comerciales, activos de contratos y arrendamiento por cobrar en ciertas circunstancias.

El resultado de la evaluación es el siguiente:

| Notas existentes al 1/1/18 que están sujetas a deterioro de acuerdo con NIIF 9 | Notas | Archivos de riesgo de crédito al 1/1/17 y al 1/1/18                                                                                                                                  | Previsión acumulada por pérdidas acumuladas reconocida al |        |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------|
|                                                                                |       |                                                                                                                                                                                      | 1/1/17                                                    | 1/1/18 |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar                      |       | La Compañía reconoce las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida de estos activos. Y al momento únicamente recibe anticipos de clientes más no genera cuentas por cobrar. |                                                           | -      |
| Efectivo y saldos en bancos                                                    |       | Todos los saldos de bancos son evaluados como riesgo de crédito bajo a cada fecha de reporte debido a que se mantienen en instituciones bancarias de prestigio.                      |                                                           |        |

#### c) Clasificación y medición de pasivos financieros

Un cambio significativo fue introducido por la NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros relacionado con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como a FVR atribuible a cambios en el riesgo de crédito del emisor.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presente en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de esos efectos cree o incremente la asimetría contable en el resultado del año. Los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero que sea atribuible al riesgo de crédito de ese pasivo, no serán reclasificados posteriormente al resultado del año, sino que son transferidos directamente a resultados acumulados cuando el pasivo financiero es dado de baja. Previamente, bajo NIC 39, el importe total de los cambios en el valor razonable de los pasivos financieros medidos a FVR se presentaba en resultados del año.

Aparte de lo indicado anteriormente, la aplicación de la NIIF 9 no ha tenido impacto en la clasificación y medición de los pasivos financieros de la Compañía.

#### d) Revelaciones en relación con la aplicación inicial de NIIF 9

No existieron activos financieros o pasivos financieros que la Compañía hubiera designado previamente como a FVR bajo NIC 39 que fueran objeto de reclasificación o que la Compañía haya decidido reclasificar a partir de la aplicación de la NIIF 9. No hubo activos financieros o pasivos financieros que la Compañía ha optado por designar como a FVR en la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 9.

La aplicación de la NIIF 9 no ha tenido impacto en los flujos de efectivo de la Compañía.

**2.1 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas** - A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

| <u>NIIF</u>                                  | <u>Título</u>                                                           | <u>Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de</u> |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Modificaciones a la NIIF 9                   | Características de prepago con compensación negativa                    | Enero 1, 2019                                                    |
| Modificación a la NIC 19                     | Modificación, reducción o liquidación del plan                          | Enero 1, 2019                                                    |
| CENTIF 23                                    | La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias | Enero 1, 2019                                                    |
| Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017 | Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.                        | Enero 1, 2019                                                    |

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

**Modificaciones a la NIIF 9: Características de prepago con compensación negativa**

Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que con el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple la condición SPPI, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago cualquiera que sea la razón para el pago adelantado. En otras palabras, las características de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente la evaluación de SPPI.

Existen disposiciones específicas de transición dependiendo de cuando las modificaciones se aplican en primer lugar, con respecto a la aplicación inicial de la NIIF 9.

**Modificaciones a la NIC 19: Modificación, reducción o liquidación de Planes de Beneficios de Empleados**

Las enmiendas aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por la liquidación) se calcula mediante la medición del pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación), pero ignorando el efecto del techo de activo (que pueden surgir cuando el plan de beneficio definido está en una posición excedente). NIC 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo de activo que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en una segunda etapa y se reconoce en la manera normal en otro resultado integral.

Los párrafos que se refieren a la medición del costo de servicio actual y el interés neto sobre el pasivo por beneficios definidos neto (activo) también se han modificado. La Compañía ahora está requerida a utilizar supuestos actualizados de esta nueva medición para determinar el costo de servicio actual y de interés neto durante el resto del periodo de información después cambio en el plan.

En el caso de los intereses netos, las enmiendas dejan claro que para periodos posteriores a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos neto según lo establecido en NIC 19, con la tasa de descuento utilizada en la nueva

medición (teniendo también en cuenta el efecto de las contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos).

Las modificaciones se aplican de forma prospectiva. Sólo se aplican a las modificaciones, reducciones o liquidaciones de planes, que ocurren en o después del inicio del período anual en el que se aplican primero las modificaciones a la NIC 19. Estas modificaciones deben ser aplicadas en períodos que inicien en o después del 1 de febrero de 2019.

La Administración de la Compañía no espera que la aplicación de esta modificación en el futuro tenga un impacto en los estados financieros.

### **CINIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias**

Esta interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.

Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

Esta interpretación aplica para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de esta interpretación podría tener un impacto en los estados financieros de la Compañía, sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

### **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017**

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- **NIIF 3 Combinación de Negocios** – clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- **NIIF 11 Acuerdos Conjuntos** - clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.
- **NIC 12 Impuesto a las Ganancias** - clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- **NIC 23 Costos de Financiamiento** - clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

### 3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo.

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

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de costo tipo.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en miles de U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

**Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

**Inventarios** - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición.

**Inventarios en construcción** - Los inventarios en construcción se componen del terreno y las construcciones en curso, los terrenos fueron registrados inicialmente al valor del capital asignado basados en evaluos practicados por peritos calificados e independientes más los costos directamente relacionados para su puesta en condiciones de construcción.

Las Construcciones en curso corresponden a: i) Costos directos como: los honorarios de la dirección técnica, la administración y la fiscalización, y; ii) Costos indirectos como: los honorarios de estudios estructurales, eléctricos, telefónicos, legales y demás honorarios correspondientes a especialidades específicas, costos financieros netos de acuerdo a la NIC No. 23, entre otros. Las partidas de construcciones en curso serán clasificadas como inventarios disponibles para la venta una vez que se haya completado la construcción.

#### ***Propiedades, planta y equipo***

**Medición en el momento del reconocimiento** - 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 más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

**Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

**Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación** - Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluida en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

**Método de depreciación y vidas útiles** - El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de maquinaria y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem

Vida útil (en años)

**Retiro o venta de maquinaria y equipo** - 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.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

**Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles** - Al final de cada período sobre el cual se informe, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

A) 3) de diciembre del 2018 y 2017, no se determinó deterioro de los activos tangibles e intangibles.

**Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

**Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

**Venta de bienes** - Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

**Costos y Gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando pasan a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

**Activos financieros** - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "al valor razonable con cambios en los resultados", "inversiones mantenidas hasta el vencimiento" "activos financieros disponibles para la venta", y "préstamos y partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

**Método de la tasa de interés efectiva** - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

**Préstamos y cuentas por cobrar** - Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y partidas por cobrar son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

**Deterioro de valor de Activos Financieros** - Los activos financieros distintos aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados

Para las inversiones patrimoniales disponibles para la venta, se considera que una caída significativa o prolongada en el valor razonable del título valor por debajo de su costo es una evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los otros activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativa del emisor o del obligado; o
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal; o
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 60 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros registrados al costo, el importe de la pérdida por deterioro de valor se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos estimados de efectivo descontados a la tasa de retorno actual del mercado para un activo financiero similar. Dicha pérdida por deterioro de valor no será revertida en períodos subsiguientes.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

Cuando un activo financiero disponible para la venta es considerado como deteriorado, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otro resultado integral son reclasificadas al resultado del período.

Para los activos financieros registrados al costo, si, en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro de valor disminuye y la misma puede estar relacionada de manera objetiva con un evento ocurrido luego de que el deterioro de valor fue reconocido, la pérdida por deterioro de valor previamente reconocida se reversa con cambio en los resultados siempre

y cuando el monto en libros de la inversión a la fecha en que se reversa el deterioro no exceda el importe que hubiera resultado de costo amortizado en caso de que no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

Con respecto a los títulos de patrimonio disponibles para la venta, las pérdidas por deterioro de valor previamente reconocidas en los resultados no son reversadas a través de los resultados. Cualquier incremento en el valor razonable posterior a una pérdida por deterioro de valor se reconoce en otro resultado integral y acumulado bajo la partida reserva para revaluación de inversiones. Con respecto a los títulos de deuda disponibles para la venta, las pérdidas por deterioro de valor se reversan en los resultados si un incremento en el valor razonable de la inversión puede estar objetivamente relacionado con un evento que ocurra después del reconocimiento de la pérdida por deterioro de valor.

**Baja en cuenta de los activos financieros** - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

En caso de la baja parcial en cuentas de un activo financiero (es decir, cuando la Compañía retiene una opción para reacquirir parte de un activo transferido), la Compañía distribuye el importe en libros anterior del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo bajo una participación continua, y la parte que ya no reconocerá sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continuará siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no seguirá siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral se reconoce en el resultado del período. La ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral es distribuida entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no será reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros.

#### **4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que se describen en la nota 3, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucren estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las

estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

#### **4.1 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables de la Compañía**

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones (las cuales son presentadas de forma separada abajo), que la Administración ha efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un impacto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

**Capitalización de los costos por préstamos** - Como se describe en la nota 3, la Compañía capitaliza los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificados. Capitalización de los costos por préstamos relacionados con la construcción del Proyecto Torremolino debido a que su construcción ha seguido avanzando, aunque con retraso frente a lo planificado.

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

**Deterioro de activos** - 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 períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono 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 maquinaria y equipo** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.

**Valuación de los instrumentos financieros** - La Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado.

#### **Mediciones del valor razonable y los procesos de valoración**

Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se valoran a su valor razonable a efectos de información financiera. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza datos observables en el mercado en la medida en que esté disponible. Donde inputs del nivel 1 no están disponibles, la Compañía desarrolla sus tasadores cualificados de terceros para llevar a cabo la valoración. La comisión de valoración trabaja en estrecha colaboración con los tasadores externos cualificados para establecer las técnicas de valoración adecuadas y variables del modelo.

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

|                   | ... Diciembre 31,...       |             |
|-------------------|----------------------------|-------------|
|                   | <u>2018</u>                | <u>2017</u> |
|                   | (en miles de U.S. dólares) |             |
| Efectivo y bancos | =                          | <u>1</u>    |
| Total             | =                          | <u>1</u>    |

## 6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar es como sigue:

|                             | ... Diciembre 31,...       |             |
|-----------------------------|----------------------------|-------------|
|                             | <u>2018</u>                | <u>2017</u> |
|                             | (en miles de U.S. dólares) |             |
| Otras cuentas por cobrar:   |                            |             |
| Anticipos a Proveedores (1) | 295                        | 311         |
| Anticipo Mano de Obra       |                            | 6           |
| Anticipos Varios            | <u>11</u>                  | <u>10</u>   |
| Total                       | <u>307</u>                 | <u>327</u>  |

(1) Los valores presentados por concepto de anticipos entregados a proveedores se originan principalmente por el proceso de construcción y contratistas, ya que el proyecto se mantuvo en construcción durante el año 2018.

## 7. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

Un resumen de inventarios es como sigue:

|                                 | ... Diciembre 31,...       |              |
|---------------------------------|----------------------------|--------------|
|                                 | <u>2018</u>                | <u>2017</u>  |
|                                 | (en miles de U.S. dólares) |              |
| Proyecto San Vicente            | 9                          | 9            |
| Proyecto Torremolino (1)        | 3.221                      | 2.970        |
| Materiales de obra en curso (2) | <u>2.249</u>               | <u>2.205</u> |
| Total                           | <u>5.479</u>               | <u>5.184</u> |

(1) En el mes de mayo del 2015 se dió inicio a la construcción del edificio y proyecto Torremolino en la ciudad de Bahía de Caraquez, la misma que corresponde a una construcción sismo resistente, cuyas paredes internas de los departamentos son de gypsum, el material de construcción es mixto

y tiene vista tanto a San Vicente como al mar abierto, situándose frente a la playa. Se esperaba que el proyecto se termine y a la vez se empiecen a entregar los departamentos adquiridos a partir del mes de septiembre del 2017; sin embargo, a causa del Terremoto ocurrido el 16 de abril del 2016 con epicentro entre las parroquias de Pedernales y Cojimiles del cantón Pedernales, provincia de Manabí, el plazo se ha visto modificado y ampliado para el año 2019.

(2) Corresponden a los materiales utilizados en el Proyecto Torremolino.

Es importante mencionar que con fecha 24 de marzo del 2016, en la ciudad de Guayaquil, capital de la provincia del Guayas, República del Ecuador ante la abogada Rossana Estefanía Chang Armijos, Notaria titular de este cantón se celebra el contrato de fideicomiso mercantil irrevocable otorgado por la compañía Inmostru S.A. el Banco del Pichincha C.A. y la compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles por una cuantía indeterminada, la misma que transfiere en este acto al fideicomiso, a título de fideicomiso mercantil irrevocable, los siguientes bienes y derechos, la suma de quinientos dólares de los Estados Unidos y los recursos producto de la ejecución de su actividad como promotora en el proyecto inmobiliario Torremolinos, los recursos a ser recibidos por la constituyente en calidad de préstamos que obtenga del Banco, adicionalmente de todos los fondos que sean necesarios para cubrir todos los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso. Durante el año 2016, no se realizaron operaciones, por lo que se encuentra en proceso de cierre una vez que el Banco del Pichincha autorice su cierre.

## 8. MAQUINARIA Y EQUIPO

Un resumen de maquinaria y equipo es como sigue:

|                        | ... Diciembre 31 ...       |      |
|------------------------|----------------------------|------|
|                        | 2018                       | 2017 |
|                        | (en miles de U.S. dólares) |      |
| Costo                  | 9                          | 9    |
| Depreciación acumulada | (2)                        | (1)  |
| Total                  | 7                          | 8    |
| <i>Clasificación:</i>  |                            |      |
| Maquinaria y equipo    | 7                          | 8    |
| Total                  | 7                          | 8    |

Los movimientos de maquinaria y equipo fueron como sigue:

|                                    | <u>Maquinaría y Equipo</u>         | <u>Total</u> |
|------------------------------------|------------------------------------|--------------|
|                                    | ... (en miles de U.S. dólares) ... |              |
| <u>Costo</u>                       |                                    |              |
| Saldos al 31 de diciembre del 2017 | 9                                  | 9            |
| Adquisiciones                      | =                                  | =            |
| Saldos al 31 de diciembre del 2016 | 2                                  | 2            |

## 9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

|                                       | ... Diciembre 31, ...      |                     |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------|
|                                       | <u>2018</u>                | <u>2017</u>         |
|                                       | (en miles de U.S. dólares) |                     |
| <i>Cuentas por pagar comerciales:</i> |                            |                     |
| Proveedores locales                   | <u>564</u>                 | <u>699</u>          |
| Subtotal                              | <u>564</u>                 | <u>699</u>          |
| <i>Otras cuentas por pagar:</i>       |                            |                     |
| Fondos Rotativos                      |                            | 4                   |
| Anticipos de clientes                 | 1.412                      | 1.319               |
| Otras cuentas por pagar               | <u>-</u>                   | <u>93</u>           |
| Subtotal                              | <u>1.412</u>               | <u>1.416</u>        |
| <b>Total</b>                          | <b><u>1.976</u></b>        | <b><u>2.115</u></b> |

**Proveedores locales** - Incluye US\$102 mil y US\$139 mil por los años 2018 y 2017 respectivamente, a proveedores relacionados y proveedores no relacionados por US\$461 mil y US\$560 mil por los años 2018 y 2017 respectivamente. El rubro con partes no relacionadas está compuesto en un 49% y 40% por deuda con Edesa S.A. para los años mencionados.

**Anticipos de clientes** - Corresponde a anticipos recibidos de clientes por concepto de reserva de departamentos en el proyecto Torremolinos (previo a la venta definitiva de estos inmuebles), dentro de los principales clientes se encuentran: T&I Advisors Corp y Alberto Maag.

## 10. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

|                                           | ... Diciembre 31,...       |              |
|-------------------------------------------|----------------------------|--------------|
|                                           | <u>2018</u>                | <u>2017</u>  |
|                                           | (en miles de U.S. dólares) |              |
| <i>Garantizados - al costo amortizado</i> |                            |              |
| Accionistas (1)                           | 1.707                      | 313          |
| Préstamos bancarios (2)                   | <u>1.626</u>               | <u>2.556</u> |
| Total                                     | <u>3.333</u>               | <u>2.869</u> |
| <i>Clasificación:</i>                     |                            |              |
| Corriente                                 | 1.707                      | -            |
| No corriente                              | <u>1.626</u>               | <u>2.869</u> |
| Total                                     | <u>3.333</u>               | <u>2.869</u> |

- (1) Son valores considerados como aportes de los accionistas que se han realizado cuando la empresa tiene falta de liquidez, sobre los cuales no existe una tasa o plazo específicos.
- (2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la tasa de interés efectiva promedio ponderado anual es del 11.83% y 7.04% respectivamente, y tiene un vencimiento proyectado hasta el enero del 2019 y mayo del 2018 respectivamente. Al 31 de diciembre del 2018, el préstamo con Banco Pichincha Miami fue cancelado con un préstamo otorgado por el Doctor René Sánchez a Introsucre S.A., por un valor de US\$1.063 mil. valor sobre el cual no se ha definido plazo ni tasa de interés.

## 11. IMPUESTOS

*Pasivos del año corriente* - Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

|                                                           | ... Diciembre 31,...       |             |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|
|                                                           | <u>2018</u>                | <u>2017</u> |
|                                                           | (en miles de U.S. dólares) |             |
| <i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>                  |                            |             |
| Impuesto a la renta por pagar                             | -                          | -           |
| Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar | <u>1</u>                   | <u>-</u>    |
| Total                                                     | <u>1</u>                   | <u>-</u>    |

*Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente* - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

|                                                                | <u>2018</u>                | <u>2017</u> |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|
|                                                                | (en miles de U.S. dólares) |             |
| Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta | (54)                       | (16)        |
| Gastos no deducibles                                           | <u>(8)</u>                 | <u>-</u>    |
| Utilidad gravable (Pérdida tributaria)                         | <u>(46)</u>                | <u>(16)</u> |
| Impuesto a la renta causado 25% (1)                            | <u>-</u>                   | <u>-</u>    |
| Anticipo calculado (2)                                         | <u>-</u>                   | <u>-</u>    |
| Impuesto a la renta corriente cargado a resultados             | <u>-</u>                   | <u>-</u>    |

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización en el año 2018 (22% y 12% para el año 2017).

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Las declaraciones susceptibles de revisión corresponden a los años 2015, 2016, 2017 y 2018.

### ***Aspectos Tributarios***

El 29 de diciembre del 2017 se publicó la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)" en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.

Las principales reformas que entraron en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieran sido deducibles o no.
- Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de Impuesto a la renta por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de Impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional; y, iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la renta pagado y el Impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la renta se excluyera los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13<sup>er</sup> y 14<sup>er</sup> remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio rubros que sí formaban parte del cálculo del anticipo.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se estableció la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas reformas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros del año 2018.

## 12. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

La Compañía no ha efectuado durante los años 2018 y 2017 operaciones que superen dicho monto.

### 13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

#### **Análisis del valor en riesgo (VAR)**

La medición del riesgo VAR estima la pérdida potencial en las ganancias antes de impuestos sobre un periodo de tenencia dado para un nivel de confianza específico. La metodología del VAR es un enfoque con base en probabilidad estadísticamente definido que toma en consideración las volatilidades del mercado así como la diversificación de riesgo reconociendo las posiciones de compensación y correlación entre los productos y el mercado.

Los riesgos se pueden medir de manera consistente a través de todos los mercados y productos, y se pueden agregar mediciones de riesgo para así llegar a un número de riesgo simple.

Mientras que el VAR captura la exposición diaria de la Compañía al riesgo cambiario y de las tasas de interés, los análisis de sensibilidad evalúan el impacto de un posible cambio razonable en las tasas de cambio y de interés por un año. El marco de tiempo más largo del análisis de sensibilidad complementa al VAR y ayuda a la Compañía a evaluar sus exposiciones de riesgo del mercado.

**Riesgo en las tasas de interés** - La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía toma dinero en préstamo de instituciones financieras.

**Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por un número importante de clientes distribuidos entre diversas industrias y áreas geográficas. La evaluación de crédito continuo se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y, cuando sea apropiado, se adquiere una póliza de seguros como garantía de crédito.

**Riesgo de liquidez** - La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Gerencia General ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**Riesgo Cambiario** - La Compañía no realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; en consecuencia no se generan exposiciones a fluctuaciones en la tasa de cambio.

**Riesgo de mercado** - Las actividades de la Compañía la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés. Las exposiciones del riesgo del mercado se miden usando el Valor de riesgo (VAR) complementado con un análisis de sensibilidad.

No ha habido cambios en la exposición de la Compañía a los riesgos de mercado o la forma en la cual dichos riesgos son manejados y medidos.

**Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

**Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

|                                               | ... Diciembre 31,...       |              |
|-----------------------------------------------|----------------------------|--------------|
|                                               | <u>2018</u>                | <u>2017</u>  |
|                                               | (en miles de U.S. dólares) |              |
| <i>Activos financieros:</i>                   |                            |              |
| Costo amortizado:                             |                            |              |
| Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)  |                            | 1            |
| Otras cuentas por cobrar (Nota 6)             | <u>307</u>                 | <u>327</u>   |
| Total                                         | <u>307</u>                 | <u>328</u>   |
| <i>Pasivos financieros:</i>                   |                            |              |
| Costo amortizado:                             |                            |              |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas |                            |              |
| Por pagar (Nota 9)                            | 1.976                      | 2.115        |
| Préstamos (Nota 10)                           | <u>3.333</u>               | <u>2.868</u> |
| Total                                         | <u>5.309</u>               | <u>4.983</u> |

#### 14. PATRIMONIO

Un resumen de capital social es como sigue:

|                | ... Diciembre 31,...       |             |
|----------------|----------------------------|-------------|
|                | <u>2018</u>                | <u>2017</u> |
|                | (en miles de U.S. dólares) |             |
| Capital social | <u>600</u>                 | <u>600</u>  |
| Total          | <u>600</u>                 | <u>600</u>  |

**Capital Social** - Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social suscrito consiste de 600.200 acciones de US\$1 de valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

*Acciones ordinarias*

|                                   | Número de<br><u>acciones</u> | <u>Capital en acciones</u> |
|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Saldo al 31 de diciembre del 2017 | <u>600.200</u>               | <u>600.200</u>             |
| Saldo al 31 de diciembre del 2018 | <u>600.200</u>               | <u>600.200</u>             |

**Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

|                     | Diciembre 31, |             |
|---------------------|---------------|-------------|
|                     | <u>2018</u>   | <u>2017</u> |
| Pérdidas acumuladas | <u>(112)</u>  | <u>(58)</u> |
| Total               | <u>(112)</u>  | <u>(58)</u> |

## 15. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

**Transacciones Comerciales** - Durante los años 2018 y 2017, la Compañía realizó transacciones únicamente con su accionista Sanchez García y Asociados por US\$27mil y US\$2mil respectivamente. Dichos valores fueron generados principalmente por concepto de honorarios profesionales.

## 16. CONTINGENTES

El 7 de septiembre del 2017, Inmosucre S.A. recibió el oficio No. SCV5-DNPLA-2017-00032838-O de la Dirección Nacional de Prevención de Lavado de Activos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en el que se concede un término de 15 días a fin de que se remita sus descargos y aclaraciones en relación a los siguientes puntos:

- En la dirección domiciliaria que consta en el sistema se realizó la visita preventiva determinándose que no corresponde a la Compañía
- Los oficiales de cumplimiento deben prever que el incumplimiento de sus funciones puede acarrear a las sanciones establecidas en la normativa y la ley orgánica de prevención de lavado de activos, y financiamiento de otros delitos.
- Deben presentar el manual de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como el informe anual de labores del oficial de cumplimiento, reportes enviados a la UAE de octubre a diciembre del 2016 y de enero a julio del 2017 y procesos de debida diligencia realizados a los clientes 2016 y 2017.
- Estados financieros ingresados en la base digital de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

El 19 de diciembre del 2017 Inmobiliaria Sucre Inmosucre S.A. recibió el oficio No. SCVS-DNPLA-2017-00058380-O de la Dirección Nacional de Prevención de Lavado de Activos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en el que se concede un término de 15 días a fin de que remita sus descargos y aclaraciones en relación a los siguientes puntos:

Se procedió a revisar el manual de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos en el cual se observa lo siguiente:

- En cuanto a las provisiones legislativas que expone, algunas que expone se encuentra derogadas, por lo que deben revisarse.
- En los requisitos, funciones que expone del oficial de cumplimiento se debe agregar las sanciones que se establecen a este conforme lo determina la Resolución No. SCV.DSC.14.009 publicada en el registro No.292 de fecha 18 de julio de 2014.
- Dentro de la estructura organizacional se debe incluir al auditor sea externo o interno.
- En cuanto a personas expuestas políticamente, debe indicar hasta que año se considera, conforme lo indica el decreto 1331 del reglamento de la ley, publicado en el suplemento del registro oficial 966 del 20-03-2017, en sus artículos 42 y 48.
- En cuanto a la debida diligencia que indica que verificara, validara y ampliara su búsqueda y controles de acuerdo al caso (simplificada o ampliada) debe indicar las páginas publicadas de internet que utilizara la compañía, incluidas las internacionales (OFAC, Consejo de seguridad de las Naciones Unidas, Etc.)
- Dentro de los procedimientos de reportes de operaciones inusuales, indica que mensualmente revisara los listados, cuando deben ser que permanentemente revisa los listados. Y respecto a que somete el informe ROII a la junta para su revisión, esto se contrapone con lo expuesto con el numeral 31.3 del artículo 30 de la normativa antes invocada. Adicionalmente debe citar los plazos de los procesos para que estos se enmarquen dentro del tiempo que determina la ley y reglamentos para remitirlos a la UAEF.
- En cuanto a la emisión de reportes mensuales a la UAEF, debe establecer todo el proceso interno de la compañía, desde quien es el responsable de tener lista la información para que el oficial la obtenga, revisa previo envío del reporte, citar los plazos a efectos de que llegue a tiempo la información.
- En relación al plan anual de capacitación, y que expone los requisitos para cumplir con lo mismo, se indica que éstos no son para la compañía, sino para personas externas que den capacitaciones, el oficial en caso de transferir conocimientos a los miembros de la propia compañía no necesita autorización, por lo que no aplica este proceso (página 24).
- Debe incluir la matriz de riesgo, su metodología, el diagnóstico del análisis de los riesgos internos y externos que han implementado en la matriz con el que determinan el impacto, la probabilidad y su calificación de evaluación.
- Como anexo, adjunte los formularios que se aplican para el debido conocimiento de empleados, clientes y proveedores.

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía ha cumplido con dar respuesta a cada uno de estos puntos, y no se encuentran aspectos pendientes por regularizar, los mismo que ya han sido reportados a la Superintendencia de Compañías.

## **17. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 25 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

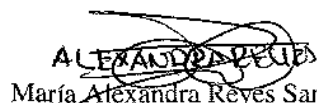
## **18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 25 del 2019 y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Socios sin modificaciones.

---



Ab. René Francisco Sánchez Gazar  
**GERENTE GENERAL**



**ALEXANDRA REYES**  
María Alexandra Reyes Santacruz  
**CONTADORA GENERAL**