

INMOBILIARIA SUCRE INMOSUCRE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

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. Planes futuros de la Compañía

La administración de la compañía confía y contribuye con el crecimiento de la ciudad de Bahía de Caraquez, provincia de Manabí, en este sentido se ha analizado la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos inmobiliarios en dicha ciudad, por ello realizará una inversión estimada de US\$ 230,000 para adquirir dos terrenos en la mencionada ciudad donde se desarrollarán los proyectos.

La sostenibilidad de los nuevos proyectos inmobiliarios de la compañía será a través de la generación de recursos económicos de la propia compañía, aportes de los accionistas y el financiamiento de terceros.

Para garantizar que los nuevos proyectos arrojen resultados favorables, previo a concretar los acuerdos de compra venta de los terrenos, los proyectos se llevarán a cabo una vez que la economía del país se estabilice.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

1.3. Aprobación de estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido emitidos con la autorización del Gerente General de la Compañía con fecha 27 de marzo del 2020 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 efectivas 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 son mandatoriamente efectiva a partir del 1 de enero del 2019 o posteriormente.

IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2019

La IFRS 16 (emitida por el IASB en enero de 2016), establece requerimientos nuevos o modificados respecto a la contabilidad de arrendamientos. Introduce cambios significativos a la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre un arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios. Esta norma no aplica y no tiene impacto en los estados financieros de la Compañía.

Modificaciones a la NIC 28: Participaciones a largo plazo en entidades asociadas y negocios conjuntos

La modificación aclara que la NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de deterioro, se aplican a las participaciones a largo plazo. Adicionalmente, al aplicar la NIIF 9 a las participaciones a largo plazo, una entidad no tiene en cuenta los ajustes a su valor contable requerido por la NIC 28 (es decir, un ajuste al importe en libros de las participaciones a largo plazo derivadas de la asignación de las pérdidas de la entidad o evaluación de deterioro de acuerdo con la NIC 28).

Las modificaciones se aplican retroactivamente a periodos anuales que comiencen el 1 de enero el año 2019. La aplicación de esta norma no tiene impactos en los estados financieros de la Compañía.

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, 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 periodo anual en el que se aplican primero las modificaciones a la NIC 19. Estas modificaciones deben ser aplicadas en periodos 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 sus estados financieros.

CINIIF 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 periodos 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.

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>	Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de
Enmienda a la NIIF 3	Definición de negocio	Enero 1, 2020
Enmienda al Marco Conceptual	Presentación de Estados Financieros	Enero 1, 2020

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

Enmienda a la NIIF 3 - Definición de Negocio

La Junta ha emitido una enmienda sobre la definición de negocio en la NIIF 3 Combinaciones de Negocios, para ayudar a las entidades a determinar si la adquisición de un grupo de actividades y activos es o no un negocio. A través de esta enmienda:

- Aclara los requisitos mínimos para ser un negocio.
- Elimina la evaluación si los participantes del mercado son capaces de reemplazar elementos faltantes de un negocio.
- Agrega orientaciones para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso adquirido es sustantivo.
- Focaliza la definición de negocio y de productos.
- Introduce una prueba opcional de concentración de valor razonable; y
- Proporciona nuevos ejemplos ilustrativos.

La enmienda aclara que, para ser considerado un negocio, un conjunto integrado de actividades y activos debe incluir, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo que en conjunto contribuyan significativamente a la capacidad de crear productos. También se aclara que un negocio puede existir sin incluir todos los insumos y procesos necesarios para crear productos. Es decir, los insumos y los procesos aplicados a esos insumos deben tener “la capacidad de contribuir a la creación de productos” en lugar de “la capacidad de crear productos”. Antes de la enmienda, la NIIF 3 indicaba que un negocio no tenía que incluir todos los insumos o procesos que el vendedor usaba para operar ese negocio, “si los participantes del mercado son capaces de adquirir el negocio y continuar produciendo, por ejemplo, integrando el negocio con sus propios insumos y procesos”. La referencia a dicha integración se ha eliminado de la NIIF 3 y la evaluación debe basarse en lo que se adquiere en su estado y condición actual.

Esta enmienda se aplica a las transacciones que son combinaciones de negocios o adquisiciones de activos para las cuales la fecha de adquisición sea en o después del 1 de enero de 2020.

Enmienda al Marco Conceptual para la Presentación de Información Financiera

El marco conceptual revisado para la Presentación de Información Financiera (el Marco Conceptual) no es una norma, y ninguno de los conceptos anulan aquellos incluidos en cualquier norma o requisitos de una norma. El propósito del Marco Conceptual es ayudar a la Junta en el desarrollo de normas, a los preparadores a desarrollar políticas contables consistentes si no hay una norma específica aplicable y a todas las partes a comprender e interpretar las normas. Los cambios en el Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de las NIIF en situaciones donde ninguna norma aplica a transacciones o eventos particulares.

Esta enmienda se aplica a períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020.

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).

Bases de Consolidación - La Compañía no presenta Estados Financieros consolidados debido a que su controladora final, elabora estados financieros consolidados que se encuentran disponibles para uso público y cumplen con las NIIF, en los cuales las subsidiarias se consolidan o miden a valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con esta NIIF.

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 este 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 mercaderías en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición.

Medición de activos financieros - 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.

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

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 incluido 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 propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Maquinaria y Equipo	10

Retiro o venta de propiedades, planta 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.

Activos intangibles - Son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. 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.

Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles - Al final de cada periodo 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.

Al 31 de diciembre del 2019, 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 que excluye partidas de ingresos y gastos que serán impositivos o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán impositivos o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal. Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera. La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro de la Compañía soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

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 impositivas. 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 periodo 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 periodo 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 periodo, 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.

La aplicación de la NIIF 15 no ha tenido un impacto en la posición financiera y / o el desempeño financiero de la Compañía.

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 periodo 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 periodo.

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 periodo 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 periodo 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 a 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 reversada en periodos 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 readquirir 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.

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 esta 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 Torremolinos 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 3.

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 adecuados y variables del modelo.

5. BANCOS

La cuenta de bancos 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>2019</u>	<u>2018</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Bancos	<u>7</u>	=
Total	<u>7</u>	=

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipos a Proveedores (1)	240	296
Anticipos Varios	<u>7</u>	<u>11</u>
Total	<u>247</u>	<u>307</u>

(1) Los valores presentados por concepto de anticipos entregados a proveedores se originan principalmente por el proceso de construcción y contratistas, en virtud de que el proyecto se mantiene en construcción. Sin embargo, durante el año 2019, se liquidaron anticipos por un valor de US\$82 mil, ya que se realizó la entrega de un departamento.

7. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

Un resumen de inventarios es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Proyecto San Vicente	9	9
Proyecto Torremolinos (1)	3.522	3.221
Materiales de obra en curso (2)	<u>2.481</u>	<u>2.249</u>
Total	<u>6.012</u>	<u>5.479</u>

(2) En el mes de mayo del 2015 se dió inicio a la construcción del edificio y proyecto Torremolinos en la ciudad de Bahía de Caraquez, la misma que corresponde a una construcción sísmo resistente, cuyas paredes internas de los departamentos son de gypsur, 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, el plazo se ha visto modificado y ampliado y al 31 de diciembre de 2019 la obra continúa en construcción, y se incurrieron en ciertos gastos por la finalización y entrega de un departamento.

(3) Corresponden a los materiales utilizados en el Proyecto Torremolinos.

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 Inmosucre 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 2018 y 2019, 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, ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo	9	9
Depreciación acumulada	<u>(3)</u>	<u>(2)</u>
Total	<u>6</u>	<u>7</u>
<i>Clasificación:</i>		
Maquinaria y equipo	<u>6</u>	<u>7</u>
Total	<u>6</u>	<u>7</u>

Los movimientos de maquinaria y equipo fueron como sigue:

	<u>Maquinaria y Equipo</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...	
<u>Costo</u>		
Saldos al 31 de diciembre del 2018	9	9
Adquisiciones	=	=
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>9</u>	<u>9</u>

9. INVERSIONES EN ACCIONES

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Inversiones en acciones:</i>		
Inversiones en asociaciones (1)	<u>8</u>	=
Total	<u>8</u>	=

- (1) Con fecha 8 de agosto de 2019, José Enrique Sánchez Cazar y René Francisco Sánchez Cazar cede y transfiere a favor de la compañía INMOBILIARIA SUCRE INMOSUCRE S.A. cuatro mil (4,000) participaciones ordinarias y nominativas cada uno, siendo en total ocho mil participaciones de la Compañía HOTELES Y TURISMO SUCRE HYTSUCRE CIA. LTDA. cada una con un valor de un dólar de los Estados Unidos de América (US\$1,00).

El reconocimiento de esta inversión, constituye una cesión de participaciones otorgado por José Sánchez y Rene Sánchez a favor de la empresa Inmosucre S.A., los cedentes transfieren cada uno 4.000 participaciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una de la compañía Hoteles y Turismo Sucre Hytsucre Cia. Ltda., valor que se encuentra pendiente de pago por parte de Inmosucre S.A. a los cedentes.

10. 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>2019</u>	<u>2018</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Proveedores locales (1)	<u>471</u>	<u>564</u>
Subtotal	<u>471</u>	<u>564</u>
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Anticipos de clientes (2)	1.364	1.412
Otras cuentas por pagar (3)	<u>394</u>	<u>-</u>
Subtotal	<u>1.758</u>	<u>1.412</u>
Total	<u>2.229</u>	<u>1.976</u>

(1) **Proveedores locales** - La cuenta incluye US\$ 63 mil y US\$102 mil por los años 2019 y 2018 respectivamente, a proveedores relacionados; y, proveedores no relacionados por US\$408 mil y US\$462 mil por los años 2019 y 2018 respectivamente. Del total de las cuentas por pagar a no relacionadas el 55% corresponde a EDESA S.A. para el año 2019.

Cabe mencionar que, con fecha 14 de julio de 2015, la compañía Inmosucre S.A. firmó un Convenio de canje con la compañía Edesa por el valor de US\$220 mil, en donde Edesa entregaría productos de acabados, grifería, entre otros e Inmosucre entregaría el departamento 602 del proyecto "Torremolinos"; conforme lo señalado por la Contadora de Inmosucre el "canje aún no es efectivo pues no se ha realizado la transferencia de dominio a Edesa."

(2) **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).

(3) **Otras cuentas por pagar** - Al 31 de diciembre del 2019, la cuenta incluye servicios para el Proyecto Torremolinos que han sido devengados pero que al 31 de diciembre de 2019 no se han facturado, se compone de: US\$245 mil correspondiente a otras cuentas por pagar a relacionados y, US\$149 mil a otras cuentas por pagar no relacionadas.

11. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Garantizados - al costo amortizado</i>		
Accionistas (1)	2.010	1.707
Préstamos bancarios (2)	<u>1.519</u>	<u>1.626</u>
Total	<u>3.529</u>	<u>3.333</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	2.010	1.707
No corriente	<u>1.519</u>	<u>1.626</u>
Total	<u>3.529</u>	<u>3.333</u>

- (1) Son valores considerados como aportes de los accionistas que se han realizado cuando la Compañía tiene falta de liquidez, sobre los cuales no existe una tasa o plazo definidos.
- (2) Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene un préstamo con el Banco Pichincha C.A. por US\$1,385 mil con una tasa de interés efectiva promedio ponderado anual del 11.83%; y, un vencimiento proyectado al 20 de febrero del 2020. La periodicidad de pago del préstamo es al vencimiento del mismo.

12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</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>
Total	=	<u>1</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>2019</u>	<u>2018</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	36	(54)
Gastos no deducibles	239	8
Deducciones adicionales	<u>(275)</u>	<u>-</u>
Utilidad gravable (Pérdida tributaria)	<u>-</u>	<u>(46)</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 2019.

Sin embargo, no se ha considerado un impuesto a la renta causado basado en los siguientes artículos:

Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI)

Art. 9.- Las nuevas inversiones productivas, conforme las definiciones establecidas en los literales a) y b) del artículo 13 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, que se ejecuten en los siguientes cinco años contados a partir de la vigencia de la presente ley, en las provincias de Manabí y Esmeraldas estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Renta hasta por quince (15) años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión. Para el caso del sector turístico, esta exoneración será de hasta 5 años adicionales.

Circular No. NAC-DGECCGC17-00000005, publicada en el RO 38 del 18 de julio de 2017

Beneficiarios.- El beneficio de la exoneración de Impuesto a la Renta previsto en el artículo 9 de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de Abril de 2016 aplica para contribuyentes nuevos o existentes, domiciliados o no en las provincias de Manabí y Esmeraldas, que desarrollen nuevas inversiones productivas en dichas provincias en el período comprendido entre el 20 de mayo de 2016 y el 20 de mayo de 2019, inclusive si estas inversiones se hubieren planificado con anterioridad al 20 de mayo de 2016, siempre que su ejecución -entendida esta como la adquisición o contratación de los bienes o servicios materia de la inversión o como el desembolso efectivo de los recursos destinados a la misma- se efectúe dentro del plazo antes señalado.

En este sentido se concluye que la Compañía tiene derecho a recibir el beneficio de no pago de impuesto a la renta para el año 2019.

- (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 2016, 2017, 2018 y 2019.

Aspectos Tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

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 hubieren 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.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:
 - Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que

generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años

- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
- Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.

Reformas a varios cuerpos legales

Impuesto a la renta

Ingresos

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: *“En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios”*
- Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables, y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.
- Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

Gastos Deducibles

- Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios

establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia

Tarifa

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad 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 sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la enajenación de acciones

- Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta, estableciéndose un régimen voluntario de pago del mismo.

Impuesto al Valor Agregado

- Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA
- Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA
- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.
- Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios

Impuesto a la Salida de Divisas

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD

- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos
- Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.
- Se establece la devolución ISD a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte

Incentivo zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016

- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes cinco años contados a partir de la vigencia de la Ley de Solidaridad, en las provincias de Manabí y Esmeraldas estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Renta hasta por 15 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión. Para el caso del sector turístico, esta exoneración será de hasta 5 años adicionales.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas reformas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros del año 2019.

13. 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 2019 y 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

14. 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 continua 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, ...
2019 2018
(en miles de U.S. dólares)

Activos financieros:

Costo amortizado:		
Bancos (Nota 5)	7	-
Otras cuentas por cobrar (Nota 6)	<u>247</u>	<u>307</u>
Total	<u>254</u>	<u>307</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas Por pagar (Nota 10)	2.229	1.976
Préstamos (Nota 11)	<u>3.529</u>	<u>3.333</u>
Total	<u>5.758</u>	<u>5.309</u>

15. PATRIMONIO

Un resumen de capital social es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</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 2019, 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

	<u>Número de acciones</u>	<u>Capital en acciones</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2018	<u>600,200</u>	<u>600,200</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2019	<u>600,200</u>	<u>600,200</u>

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

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pérdidas acumuladas	<u>(76)</u>	<u>(112)</u>
Total	<u>(76)</u>	<u>(112)</u>

16. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos provenientes de la venta (1)	239	-
Otros Ingresos (2)	<u>36</u>	=
Total	<u>275</u>	=

- (1) Con fecha 27 de agosto de 2019, Inmosucre realiza la venta del Departamento No 502 de 135.32 m² del Edificio Torremolinos, ubicado en Bahía de Caráquez, Manabí, más una cocina Vitro "Touch Control" TT 620 Inox a la Sra. Maria Augusta Miño Cajiao con ruc 1702390038 por un valor total de US\$ 239 mil.
- (2) AL 31 de diciembre de 2019, se reclasifica la cuenta de anticipos recibidos de clientes por un valor de US\$36mil conformado por: US\$22 mil por una penalidad debido a una resciliación de compra por parte del Señor Gino Rodriguez de departamento del Edificio Torremolinos, y US\$14 mil son anticipos recibidos de clientes por reservas de departamentos y que al 31 de diciembre de 2019 no realizaron pagos adicionales ni reclamos, por lo que basados en las promesas de compra venta no serán devueltos.

17. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos reportados en los estados financieros es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo de ventas	211	-
Gastos de administración	<u>28</u>	<u>54</u>
Total	<u>239</u>	<u>54</u>

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 27 del 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos, a excepción del impacto globalizado que puede generar tanto a nivel económico como sanitario la pandemia en relación al Covid-19 (Coronavirus).

El Covid-19 es una enfermedad causada por un virus específico (SARS-CoV-2) y etiquetado en la prensa como "coronavirus" o "nuevo coronavirus". El Covid-19 podría afectar a la economía mundial de tres maneras principales: afectando directamente a la producción, creando trastornos en la cadena de suministro y en el mercado, y por su impacto financiero en las empresas y los mercados financieros, sin embargo, mucho depende de la reacción del público a la enfermedad.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 27 del 2020 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.