

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A., la Compañía, fue constituida en Quito, Ecuador el 22 de junio del 2018 e inscrita en el Registro Mercantil el 25 de junio del mismo año. Su objeto social es la actividad de compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amoblados o sin amoblar por períodos largos; en general por meses o por años.

La Compañía actualmente se encuentra en una etapa de desarrollo, por lo que no genera ingresos de su actividad principal; la Gerencia se encuentra gestionando varios proyectos inmobiliarios como: la construcción de un edificio corporativo en Quito, oficinas en Cuenca y adecuaciones de agencias en Guayaquil. La Gerencia estima iniciar operaciones en el mediano plazo. En estas condiciones las operaciones de la Compañía para los períodos 2019 y 2018, no generaron resultados positivos. Al 31 de diciembre del 2019 presenta pérdidas acumuladas por US\$25,222; de acuerdo al Artículo 361, numeral 6 de la Ley de Compañías, la Compañía se encuentra en causal de disolución cuando las pérdidas superan el cincuenta por ciento del capital social más el total de las reservas. La Gerencia considera que esta situación cambiará progresivamente una vez que se concluyan los proyectos en ejecución (Ver Nota 4).

Durante los años 2019 y 2018, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajustes, lo cual determinó un índice de inflación del (0.07)% y 0.27%, para éstos años, respectivamente.

Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

2. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

A continuación se resumen las políticas contables significativas adoptadas por la Compañía para la preparación y presentación de sus estados financieros, estos están de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB y adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF (traducidas al español) vigentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan.

Cualquier información adicional requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera y Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que contenga comentarios de la Gerencia de carácter general serán expuestos en el Informe de la Administración a la Junta General de Accionistas, por lo tanto, la lectura de los estados financieros adjuntos debe ser realizado en conjunto con dicho informe.

2.2 Bases de presentación

Los estados financieros de **INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.** comprenden: los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los períodos terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

2.2.1 Moneda de presentación

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

2.2.2 Base de medición

Los estados financieros separados han sido preparados sobre las bases del costo histórico. 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 la 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 individuales, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de ciertas mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización o el valor en uso.

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.

2.2.3 Estimaciones efectuadas por la Gerencia

La preparación de los estados financieros individuales adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Gerencia de la Compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros individuales. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados, así como las revelaciones que se presentan en este informe fueron los adecuados en las circunstancias y que cumplen con los requerimientos de las NIIF.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen un efecto importante sobre el monto reconocido en los principales elementos de los estados financieros individuales, se resume en las notas siguientes.

2.3 **Activos financieros**

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

2.3.1 Reconocimiento inicial

La Compañía reconoce un activo financiero en su estado de situación financiera

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

cuando, y sólo cuando, se convierte en parte beneficiaria según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Las compras o ventas convencionales de activos financieros se reconocen y dan de baja, según corresponda, aplicando la contabilidad de la fecha de contratación o la contabilidad de la fecha de liquidación. La fecha de contratación es la fecha en que una entidad se compromete a comprar o vender un activo financiero. La fecha de liquidación es la fecha en que un activo financiero se entrega o recibe por una entidad.

La Administración de la Compañía informa que no ha efectuado compras o ventas convencionales de activos financieros.

2.3.2 Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero cuando y sólo cuando:

- (i) Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o,
- (ii) Se transfiere un activo financiero. Una entidad transfiere un activo financiero si, y sólo si: i) son transferidos los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, ii) se retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que establezca estas condiciones. La transferencia de un activo financiero requiere que la entidad transfiera de forma sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.3.3 Clasificación de activos financieros

La Compañía debe clasificar los activos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los siguientes criterios:

- (i) Son **medidos al costo amortizado** si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y, b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- (ii) Son **medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral** si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y, b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- (iii) Son **medidos a valor razonable con cambios en resultados** a menos que se mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en el otro resultado integral. Sin embargo, una entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones concretas en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirán a valor razonable con cambios en resultados.

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene únicamente activos financieros clasificados como medidos al costo amortizado.

Los activos financieros identificados por la Administración corresponden a instrumentos financieros no derivados que son clasificados como medidos al costo amortizado. Los activos financieros incluidos en esta categoría son:

- **Efectivo y equivalentes de efectivo**, Muestran el dinero disponible en efectivo y los depósitos a la vista efectuados en entidades del sistema financiero ecuatoriano y del exterior.

2.3.4 Medición inicial

Las cuentas por cobrar a deudores comerciales, cuando aplique, se miden inicialmente por su precio de transacción de acuerdo con los requerimientos de la NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

En el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros por su valor razonable. Si los activos financieros representan una transacción financiada, dichos activos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

2.3.5 Medición posterior

Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen, es decir, al costo amortizado como se indica a continuación:

- ✓ Activos financieros clasificados como medidos al costo amortizado:

El costo amortizado de los activos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resulta inmaterial.

Los activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.3.6 Deterioro de activos financieros

En cada fecha de presentación de los estados financieros, cuando aplique, la Compañía reconoce una provisión por pérdidas crediticias esperadas sobre un activo financiero que se mida al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral. Las pérdidas crediticias son el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales y el valor presente de los flujos de efectivo que la entidad espera recibir.

La Administración de la Compañía determina, cuando aplique, la provisión por pérdidas crediticias de sus activos financieros aplicando el enfoque general, excepto en el caso de las cuentas por cobrar a deudores comerciales en cuyo caso se aplica el enfoque simplificado.

- ✓ Enfoque general

Si en la fecha de presentación el riesgo crediticio de un Instrumento financiero

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

no se ha incrementado de forma significativa, desde el reconocimiento inicial, una entidad medirá el valor de las pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.

En cada fecha de presentación, la Compañía mide la provisión por pérdidas de cada instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial.

Entre la evidencia objetiva de que el riesgo crediticio de un instrumento financiero se ha incrementado se considera: i) retrasos en los pagos por más de 30 días, ii) incumplimientos en la fecha de presentación, iii) incumplimientos en el momento del reconocimiento inicial iv) dificultades financieras de los clientes, v) un entorno económico desfavorable, vi), cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

✓ Enfoque simplificado

La Compañía mide siempre la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales o activos de los contratos que procedan de transacciones que están dentro del alcance de la NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

La Compañía reconoce en el resultado del período, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en que se requiere que sea ajustada la corrección de valor por pérdidas en la fecha de presentación para reflejar el importe que se exige reconocer de acuerdo con esta Norma.

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituye con base en las pérdidas crediticias esperadas de este activo financiero aplicando el enfoque simplificado. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables, aplicando la NIIF 9.

2.4 Proyectos en ejecución

Corresponde principalmente a terrenos y edificios en construcción. Los proyectos en ejecución comprenderán todos los costos derivados de la adquisición, ejecución y finalización de los proyectos inmobiliarios que desarrolla la Compañía, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

La Compañía registra los costos y gastos incurridos en la ejecución de proyectos desarrollados por su cuenta y, cuando aplique, para los cuales sea contratada; es decir, de forma individual cada proyecto de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, en la cual se determina que los activos contractuales, comprenden los costos que se relacionen con la actividad de contratación en general, y pueden ser imputados al contrato específico; otros costos que se puedan cargar al cliente, bajo los términos pactados en el contrato, los cuales se liquidan de acuerdo con el cumplimiento de las obligaciones de desempeño, generalmente con base a planillas de avance de obra aprobadas o la venta y/o arriendo de unidades habitables.

2.5 Deterioro del valor de los activos

A cada fecha de cierre, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los gastos para esa venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para cada activo, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo se considera que ha perdido su valor y es reducido a su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuadas, incluido el deterioro del valor de los inventarios, se reconocen en el estado de resultados.

2.6 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

2.6.1 Reconocimiento inicial

La Compañía reconoce un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, se convierte en parte obligada según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

2.6.2 Baja de pasivos financieros

La Compañía da de baja pasivos financieros únicamente cuando, y sólo cuando se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

2.6.3 Clasificación de los pasivos financieros

La Compañía clasifica los pasivos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

La Compañía puede, según la NIIF 9 en el momento del reconocimiento inicial, designar un pasivo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo, de lugar a información más relevante porque:

- (i) Se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas sobre bases diferentes, o,
- (ii) Un grupo de pasivos financieros o de activos financieros y pasivos financieros, se gestiona y su rendimiento se evalúa según la base del valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión de riesgos documentada, y se proporciona internamente información sobre ese grupo, sobre la base del personal clave de la Administración de la Compañía.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene únicamente pasivos financieros clasificados como medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros identificados por la Administración corresponden a instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, que se clasifican como medidos al costo amortizado. Los pasivos financieros incluidos en esta categoría son:

- **Cuentas por pagar comerciales,** Muestran los montos adeudados por la

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Compañía por la compra de bienes y servicios que son adquiridos en el curso normal de sus operaciones. El período promedio de pago a sus acreedores comerciales es inferior a 45 días.

- **Cuentas por pagar partes relacionadas,** Las cuentas por pagar partes relacionadas son pasivos financieros de corto y largo plazo con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Estos pasivos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias (anticipos para construcción), adicionalmente, cuando aplica, se reconocen pasivos financieros con sus partes relacionadas al momento de la recepción de créditos, según las condiciones acordadas.
- **Otras cuentas por pagar,** Muestra otras cuentas por pagar menores.

La Compañía ha implementado políticas de administración de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

2.6.4 Medición Inicial

En el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros por su valor razonable. Si los pasivos financieros representan una transacción financiada, dichos pasivos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

2.6.5 Medición posterior

Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen. Por lo tanto, estos pasivos son medidos: al costo amortizado.

El costo amortizado de los pasivos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resulta inmaterial.

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.7 **Impuesto a la renta**

El gasto impuesto a la renta del año, cuando aplique, representa la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

2.7.1 **Impuesto a la renta corriente**

El activo y pasivo por impuesto a la renta del período corriente se miden por los importes que se espera recuperar o pagar por este concepto. La tasa impositiva y la normativa fiscal utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas a la fecha de cierre del período sobre el que se informa. La Gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas fiscales aplicables se encuentran sujetas a interpretación y constituye provisiones cuando es apropiado.

2.7.2 **Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido, se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuestos diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de 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.

El activo y pasivo 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.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuesto o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad del activo por impuesto diferido se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar el activo por impuestos diferidos con el pasivo por impuesto diferido sí, y sólo sí tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y el activo por impuestos diferidos y el pasivo por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar su activo y pasivo como netos.

2.7.3 Impuestos corriente y diferido

Los impuestos corriente y diferido, se reconocen como gasto o ingreso 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.

2.8 Provisiones y contingentes

Las provisiones pasivas 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 su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Los pasivos contingentes son registrados en los estados financieros cuando se considera que es probable que se confirmen en el tiempo y puedan ser razonablemente cuantificados; caso contrario, sólo se revela la contingencia.

Las previsiones activas se reconocen cuando:

Se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos de un proceso pasado, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es posible.

Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esta fecha.

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

2.9 Reconocimiento de ingresos

La Compañía, cuando aplique, reconocerá el ingreso por arrendamientos en función del servicio prestado; los cuales se reconocen una vez que se haya cumplido todas las obligaciones de desempeño descritas en cada contrato suscrito con los clientes.

2.10 Costos y gastos

Los gastos se reconocen en el período en que se incurren por la base del devengado; cuando se conocen.

2.11 Clasificación de activo y pasivos corrientes

En el estado de situación financiera, el activo es clasificado como corriente cuando:

- ✓ Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- ✓ Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa;
- ✓ El activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:

- ✓ Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar;
- ✓ El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa;
- ✓ La Compañía no tiene derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguiente a la fecha del período sobre el que se informa.

2.12 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.

2.13 Cambios en las políticas contables

2.13.1 Aplicación inicial de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF

A continuación, un resumen de las normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF que entraron en vigencia y las que fueron aplicadas por primera vez, según corresponda, en la emisión de los estados financieros adjuntos.

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Norma	Contenido	Año de emisión	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 15	Ingreso de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes	2014	1 de Enero de 2018
NIIF 9	Instrumentos financieros	2014	1 de Enero de 2018
NIIF 16	Arrendamientos	2016	1 de Enero de 2019
CNIIF 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	2016	1 de Enero de 2018
Modificaciones a NIIF 2	Modificaciones a la clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones	2016	1 de Enero de 2018
Modificaciones a NIC 40	Requerimientos para efectuar una transferencia o desde propiedad de inversión	2014	1 de Enero de 2018
Mejoras anuales del ciclo 2014 - 2016	Modificaciones a las fechas de vigencia de ciertos párrafos de las NIIF -. 1: Adopción por primera vez de las NIIF y modificaciones para aplicar el valor razonable en la valuación de inversiones en asociadas y negocios conjuntos mantenidas para aplicar el valor razonable en la evaluación de inversiones en asociadas y negocios conjuntos mantenidas por entidades específicas	2016	1 de Enero de 2018
CNIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	2017	1 de Enero de 2019
NIC 19	Reconocimiento de una modificación, reducción o liquidación del plan.	2018	1 de Enero de 2019
NIC 28	Medición de las participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	2017	1 de Enero de 2019
Mejoras anuales del ciclo 2015 - 2017	1) Guías para la aplicación del método de adquisición a tipos particulares de combinaciones de negocios, 2) Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas, 3) Reconocimiento de impuestos corrientes y diferidos sobre dividendos y Costos por préstamos susceptibles de capitalizar.	2017	1 de Enero de 2019

La Administración informa que al ser la Compañía constituida en el 2018 (entidad nueva) los efectos provenientes de la aplicación inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF no generaron ningún efecto y por lo tanto no se registraron cargos a utilidades retenidas, a continuación, un resumen de la aplicación de las normas NIIF 9, NIIF 15 y NIIF 16.

✓ NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

Esta norma fue emitida en mayo del 2014, misma que establece un modelo extenso y detallado que deberán utilizar las entidades en la medición y reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. Esta norma reemplaza los requerimientos establecidos en la NIC-18: Ingresos ordinarios, NIC-11: Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas. En septiembre del 2015, se estableció que estas modificaciones se aplican a partir del 1 de enero del 2018; sin embargo, se permitía su aplicación anticipada.

El principio básico de esta norma es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con clientes a cambio de un importe que refleje la

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios, cumplimiento de obligaciones de desempeño acordados.

Esta nueva norma establece los siguientes cinco pasos para el reconocimiento de ingresos:

- (i) Identificar los contratos con clientes,
- (ii) identificar las obligaciones de desempeño,
- (iii) Determinar el precio de la transacción,
- (iv) Asignar el precio de la transacción de cada obligación de desempeño; y,
- (v) Reconocer el ingreso de las actividades ordinarias cuando la Compañía satisface cada obligación de desempeño.

Todo el modelo de la NIIF 15 se basa en que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, concepto que reemplaza al anterior de la NIC 18 sobre la transferencia de riesgos y beneficios.

La Compañía se encuentra en una etapa de desarrollo, y por lo tanto no requiere reexpresar las cifras comparativas del año 2018.

Las obligaciones de desempeño de los ingresos se encuentran claramente identificadas y su reconocimiento para la venta de bienes inmobiliarios se realizará al momento que el control del activo es transferido al cliente y no existen contraprestaciones variables significativas como parte de la estrategia comercial.

De acuerdo con la actividad prevista, la Compañía espera generar ingresos por arrendamiento de los proyectos que se encuentran desarrollando.

✓ NIIF-9: Instrumentos financieros

La "NIIF-9: Instrumentos financieros" emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como para su baja en los estados financieros, y, en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de esta norma, para incluir principalmente lo siguiente:

i) Requerimientos de deterioro para activos financieros, y, ii) Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos pasivos financieros.

Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-9

En la fecha de aplicación inicial de NIIF-9, la Administración de la Compañía no identificó una diferencia significativa con la norma anterior y por tanto tampoco reconoció la provisión por deterioro de las cuentas por cobrar puesto que dicha provisión no se considera necesaria para cubrir pérdidas crediticias esperadas.

Soluciones prácticas utilizadas en la aplicación inicial

De acuerdo con la Sección 7 de la NIIF-9: Instrumentos financieros, la Administración no requirió y por lo tanto no utilizó ninguna de las soluciones prácticas disponibles de esta nueva norma.

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

✓ NIIF-16: Arrendamientos

En enero del 2016 se emitió la NIIF-16: Arrendamientos, que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamientos, así como incluye lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas.

Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la NIC 17: Arrendamientos y las interpretaciones respectivas. Adicionalmente, se permite la aplicación anticipada de esta norma siempre y cuando la Compañía haya implementado o se encuentre en proceso de implementación de la NIIF 15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes.

El objetivo de la norma es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de una manera que represente fielmente los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamiento con la intención de que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar dichos efectos sobre la situación financiera, el rendimiento de sus operaciones y los flujos de efectivo de la entidad. La Gerencia decidió aplicar esta norma a partir del 1 de enero del 2019.

Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-16

La Administración determinó que no tiene contratos de arrendamiento operativos, ni financieros, por lo tanto, no tiene efectos de esta norma.

Las otras normas, interpretaciones o mejoras que entraron en vigencia en el 2019, la Administración informa que no tuvieron un impacto importante sobre los estados financieros adjuntos.

2.13.2 Nuevas normas e interpretaciones publicadas

A continuación, un resumen de las nuevas normas e interpretaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos. Estas normas e interpretaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros emitidos a partir de las fechas indicadas a continuación; la Administración de la Compañía informa que no las aplicará anticipadamente.

Norma	Contenido	Año de emisión	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
Marco conceptual	Modificaciones a las NIIF provenientes del nuevo marco conceptual	2018	1 de Enero de 2020
NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad o importancia relativa	2018	1 de Enero de 2020
NIIF 3	Definición de un negocio en una combinación de negocios	2018	1 de Enero de 2020
NIIF 17	Contratos de seguros	2017	1 de Enero de 2021
NIIF 10	Registro de la pérdida de control de subsidiarias	2014	No definida
NIC 28	Registro de las ganancias o pérdidas provenientes de las ventas o aportaciones efectuadas por un inversor a sus asociadas o negocios conjuntos	2014	No definida

La Gerencia estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas, mejoras o interpretaciones, que entrarán en vigencia en ejercicios posteriores que no han sido aplicadas con anterioridad, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja chica	800	800
<u>Bancos</u>		
Pichincha C.A.	99,967	3,049
	<u>100,767</u>	<u>3,849</u>

4. PROYECTOS EN EJECUCIÓN

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un resumen de proyectos en ejecución fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terrenos	3,250,750	3,250,750
Edificios y oficinas en construcción	4,320,250	2,443,285
	<u>7,571,000</u>	<u>5,694,035</u>

Para el 2019 y 2018 los proyectos en ejecución y en planificación fueron como sigue:

<u>Detalles del proyecto</u>	<u>Inicio y plazo</u>	<u>% de avance</u>	<u>Presupuesto</u>
<u>Edificio Corporativo Quito</u> Construcción de edificio de 7 pisos donde funcionará las oficinas administrativas de todas las divisiones del Grupo Corporativo.	Inicio: 9/2018 y; Finalización: 4/2021.	46%	10,027,165
<u>Centro de Distribución Cuenca</u> Remodelación de bodega y ambientación de oficinas administrativas.	Inicio: 11/2018 y; Finalización: 9/2019.	100%	1,701,387
<u>Centro de Distribución y Almacenamiento Guayaquil</u> Construcción de bodega y puestos de trabajo para personal administrativo.	Inicio: 10/2018 y; Finalización: Suspendido.	20%	6,895,619

5. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores locales	(1) 4,769	5,284

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los proveedores locales se conformaban como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Proveedores</u>		
Galarza Torres César Alfredo	5,000	-
Ortiz Rodríguez Juan Silvano	19	-
Espinosa Torres Daniel Enrique	(250)	-
Roberto Aguiar	-	900
Ortiz Fernando	-	30
Otros	-	4,354
	<u>4,769</u>	<u>5,284</u>

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 un detalle de los saldos con partes relacionadas fue como sigue:

		2019	2018
Cuentas por pagar, corriente			
Grupo Superior S.A.	(1)	1,282,633	1,282,633
Molino Superior Mosusa S.A.	(2)	73,039	73,039
Corporación Superior Corsuperior S.A.	(2)	1,975	-
		<u>1,357,647</u>	<u>1,355,672</u>
Cuentas por pagar, no corriente			
Corporación Superior Corsuperior S.A.	(3)	<u>6,641,489</u>	<u>4,399,502</u>

- (1) Para el 2019 y 2018 corresponde a saldos pendientes de pago por la compra de un terreno por US\$750,750, y dos reembolsos por US\$383,108 y US\$148,775.
- (2) Para el 2019 y 2018 corresponde a la transferencia de gastos para la construcción de un edificio corporativo por US\$73,039.
- (3) Para el 2019 y 2018 corresponde a préstamos recibidos por US\$2,241,987 y US\$4,365,257 respectivamente, los que no generan intereses a la fecha de este reporte, no se dispone de un convenio de pagos que se establezca las condiciones del mismo.

Durante el 2019 y 2018, las principales transacciones, no en su totalidad, que se realizaron con partes relacionadas fueron como sigue:

	Corporación Superior CORSUPERIOR S.A.	Grupo Superior S.A.	Molino Superior MOSUSA S.A.
2019			
Préstamos recibidos	(2,241,987)	-	-
Reembolso de gastos	(1,975)	-	-
2018			
Préstamos recibidos	(4,399,502)	-	-
Reembolso de gastos	-	(531,883)	(73,039)
Compra de terreno	-	(750,750)	-

7. IMPUESTOS

Activo y pasivo por impuestos, corriente

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 un resumen del activo y pasivo por impuestos, corriente fue como sigue:

	2019	2018
Activo		
IVA crédito tributario	<u>315,209</u>	<u>62,366</u>
Pasivo		
Retenciones de impuestos	<u>7,493</u>	<u>1,502</u>

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

7. IMPUESTOS (Continuación)**Impuesto a la renta reconocido en resultados**

Para el 2019 y 2018 el gasto del impuesto a la renta incluye:

	2019	2018
Gasto impuesto a la renta corriente	-	-
Gasto (Ingreso) impuesto a la renta diferido	-	-
Gasto impuesto a la renta del año	-	-

Conciliación tributaria

Para el 2019 y el 2018 una conciliación entre la pérdida contable y la pérdida amortizable fue como sigue:

	2019	2018
Pérdida antes de impuesto a la renta	(22,712)	(2,510)
Más (Menos)		
Otros gastos no deducibles	235	165
Pérdida amortizable	(22,477)	(2,345)
Impuesto causado a la tasa del 22%	-	-
Impuesto mínimo	-	-

Tasa de impuesto a la renta

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la tasa de impuesto a la renta utilizada según la normativa tributaria vigente fue del 22%; para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía utiliza una tasa de impuesto a la renta del 22%.

La Compañía por ser nueva (2018) esta exonerada de impuesto a la renta o su anticipo por nueva inversión.

Declaración impuesto a la renta año 2019

A la fecha de este informe, la Administración presentó la declaración en los plazos previstos en la normativa tributaria.

Pérdidas fiscales amortizables

Las pérdidas fiscales podrán amortizarse contra resultados positivos hasta en cinco años siguientes al que se originaron, sin que excedan del 25% de la utilidad tributable de cada año. Para el año 2019 y 2018, la Compañía mantiene pérdidas fiscales amortizables para ejercicios futuros por US\$22,477 y US\$2,345 respectivamente.

Revisión de años fiscales vigentes

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2018 y 2019, aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

Determinación del anticipo del impuesto a la renta

Las sociedades sujetas al pago del impuesto a la renta, debían determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico anterior (2018 y 2017 respectivamente), el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal siguiente, equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de la aplicación de la siguiente fórmula:

- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

7. IMPUESTOS (Continuación)

- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

En cada rubro se debían descontar o adicionar ciertas partidas establecidas mediante resoluciones de la autoridad tributaria.

El anticipo de impuesto a la renta, luego de restar las retenciones en la fuente del año corriente, se pagaba en cinco y dos cuotas, de acuerdo al noveno dígito del RUC según le corresponda, de julio a noviembre del siguiente año. El anticipo es crédito tributario cuando el impuesto causado es superior; caso contrario, cuando el impuesto causado era menor al anticipo, éste último se fija como impuesto mínimo definitivo, (hasta el 2018).

Para el 2019 se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo definitivo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado, en las condiciones establecidas en la Ley.

Impuestos diferidos

Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos en los términos y condiciones establecidos en la normativa tributaria vigente.

Otros aspectos tributarios

A continuación, se describen los aspectos más importantes de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, que han sido modificados con las siguientes normativas y podrían aplicar o afectar a la Compañía.

Aspectos tributarios de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal y su Reglamento

2019

Incentivos para nuevas inversiones productivas

- ✓ Las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que inicien a partir de la vigencia de esta Ley, tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años, que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil o 8 años para inversiones en las áreas urbanas. Esta exoneración aplicará sólo en sociedades que generen empleo neto.
- ✓ Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión con el Estado en los pagos realizados al exterior por concepto de: Importaciones de bienes de capital y materias primas para el desarrollo del proyecto; y, dividendos distribuidos por sociedades, después del pago del impuesto a la renta, según las condiciones establecidas en la Ley y Reglamento.
- ✓ Exoneración del ISD por distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, a las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
- ✓ Exoneración del impuesto a la renta para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de ésta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años. Esta exoneración aplicará sólo en sociedades que generen empleo neto y para el caso de empresas existentes, el contribuyente debe aplicar la exoneración de manera proporcional al valor de las nuevas inversiones productivas.

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

7. IMPUESTOS (Continuación)

Reformas de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento

- ✓ Se entenderá como distribución de dividendos a la decisión de la junta de socios o accionistas, que resuelva la obligación de pagarlos. En virtud de aquello, la fecha de distribución de dividendos corresponderá a la fecha de la respectiva acta o su equivalente.
- ✓ Están exentos los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades, a favor de otras sociedades, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, excepto cuando el beneficiario efectivo es una persona natural residente en el Ecuador; o, cuando la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.

Tarifa de impuesto a la renta (se ratifica)

- ✓ Los ingresos gravables obtenidos por sociedades nacionales, Compañías extranjeras y establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.
- ✓ Esta tarifa será más 3% (total 28%) cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital, cuando esta participación se aplicara de forma proporcional y cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios o partícipes previo a la declaración del impuesto a la renta en las condiciones establecidas en la Ley y Reglamento.
- ✓ Para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las exportadoras habituales de bienes, aplicarán la tarifa impositiva del 22% del Impuesto a la Renta. Para exportadores habituales de bienes, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

Impuesto al Valor Agregado

- ✓ El uso del crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- ✓ El contribuyente podrá solicitar al SRI la devolución o la compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- ✓ Las notas de venta y documentos complementarios no generarán crédito tributario de IVA a sus adquirentes; no obstante, los contribuyentes que no sean consumidores finales que mantengan transacciones con proveedores pertenecientes a este régimen, para tener derecho a crédito tributario de IVA, deberán emitir una liquidación de compras, en la cual se registre el IVA considerando como base imponible el valor total del bien transferido o servicio prestado y realizar la retención del 100% de IVA generado. Las notas de venta y documentos complementarios sustentarán costos y gastos del Impuesto a la Renta, siempre que identifiquen al usuario y describan los bienes y servicios objeto de la transacción.

Impuesto a la Salida de Divisas ISD

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

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

7. IMPUESTOS (Continuación)

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera "Ley 0"

2018

De las deducciones

- ✓ Será deducible (únicamente) los pagos efectuados por desahucio y pensiones jubilares patronales, conforme lo dispuesto en el Código de Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores; sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de estos beneficios; es decir, las provisiones que se registran desde el 2018.
- ✓ La adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria incluidos los artesanos que sean parte de dicha forma de organización económica que se encuentren dentro de los rangos para ser consideradas como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta 10% respecto del valor de tales bienes o servicios.

Bancarización

- ✓ Sobre operaciones de más de US\$ 1,000 (antes US\$ 5,000) se establece 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. Para que el costo o gasto, por cada caso, superior a US\$ 1,000 sea deducible para el cálculo del impuesto a la renta y el crédito tributario para el IVA sea aplicable.

Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria

2020

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento

Ingresos de fuente ecuatoriana

- ✓ Se considera ingresos las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no se hayan efectivamente pagado a favor de los beneficiarios de tal provisión.

Exenciones

- ✓ Están exentos los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades en los términos definidos en esta Ley.

Deducciones

Serán deducibles:

- ✓ Los intereses de deudas contraídas con motivo del giro del negocio, así como los gastos efectuados en la constitución, renovación o cancelación de estas, que se encuentren debidamente sustentados en comprobantes de venta que cumplan los requisitos establecidos en el reglamento correspondiente.

Tratándose de otras sociedades o de personas naturales, el monto total del interés neto en operaciones efectuadas con partes relacionadas no deberá ser mayor al veinte por ciento (20%) de la utilidad antes de participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal, excepto en los pagos de

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

7. IMPUESTOS (Continuación)

intereses por préstamos utilizados para financiar proyectos de gestión delegada y públicos de interés común, calificados por la autoridad pública competente.

- ✓ A partir del 2021, las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones: a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y, b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.

Dividendos

- ✓ Se elimina la disposición que establecía el derecho a utilizar como crédito tributario el impuesto pagado por la sociedad.
- ✓ Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme las siguientes disposiciones:
 1. Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley;
 2. El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;
 3. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas; (Equivale al 10% del dividendo)
 4. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley;
 5. En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 de este artículo; y,
 6. En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.
- ✓ Cuando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar adicionalmente la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta.

Anticipo de impuesto a la renta

- ✓ El pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al cincuenta por ciento 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

7. IMPUESTOS (Continuación)

retenciones en la fuente efectuadas dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta. Las condiciones y requisitos para el pago anticipo voluntario se establecerán en el Reglamento.

Impuesto al Valor Agregado

- ✓ Se encuentran gravados con tarifa cero los siguientes servicios
 - Los prestados personalmente por los artesanos calificados por los organismos públicos competentes. También tendrán tarifa cero de IVA los servicios que presten sus talleres y operarios y bienes producidos y comercializados por ellos. Esta tarifa aplicará siempre y cuando no superen los límites establecidos en esta ley para estar obligados a llevar contabilidad.
- ✓ Crédito tributario.- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios gravados con este impuesto, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración. Para tener derecho al crédito tributario el valor del impuesto deberá constar por separado en los respectivos comprobantes de venta por adquisiciones directas o que se hayan reembolsado, documentos de importación y comprobantes de retención.

Disposiciones transitorias

- ✓ Por única vez, los sujetos pasivos de impuestos administrados por el Servicio de Rentas Internas, podrán solicitar un plan excepcional de pagos de hasta doce (12) meses, en cuotas mensuales iguales, de períodos vencidos hasta la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, sean estos determinados por el sujeto activo o autodeterminados por el sujeto pasivo, respecto de impuestos retenidos o percibidos.

El Reglamento a esta Ley establecerá las condiciones para el tratamiento de estos cambios; a la fecha de emisión de este informe dicho reglamento aún no ha sido publicado.

8. PATRIMONIO

Capital social

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social se encontraba conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una, totalmente pagadas, distribuidas de la siguiente manera:

Accionista	No. Acciones	Capital	%
Inversiones Selecta INSELESA, Holding S.A.	792	792	99%
Alimentos Superior ALSUPERIOR S.A.	8	8	1%
	800	800	100%

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta llegue al menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o capitalizarse.

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

8. PATRIMONIO (Continuación)

Resultados acumulados

✓ Pérdidas acumuladas

El saldo de esta cuenta puede ser amortizada contra resultados positivos futuros hasta en 5 años posteriores al que se originaron a razón del 25% de la utilidad anual.

9. GESTIÓN DE RIESGOS

En el curso normal de su negocio y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de diferente naturaleza que pueden afectar de manera 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 cuantificación de éstos y una descripción de las medidas actualmente en uso por parte de la Gerencia para mitigar tales riesgos, si es el caso.

9.1 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.

A continuación, se incluye un detalle por categoría de los activos financieros que representan riesgo de crédito. La máxima exposición de riesgo de crédito que mantiene la Compañía a la fecha de presentación es:

	2019	2018
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	100,767	3,849

9.2 Riesgo de liquidez

La Gerencia tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda administrar, cuando aplique, los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

La Gerencia administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras principalmente a través de préstamos de relacionadas monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

A continuación, se presenta un resumen del nivel de capital de trabajo y liquidez en un período de 12 meses desde la fecha de los estados financieros:

	2019	2018
Activo corriente	415,976	66,215
Pasivo corriente	1,369,909	1,362,458
Capital de trabajo	(953,933)	(1,296,243)
Índice de liquidez	0.30	0.05

9.3 Riesgo de capital

La Gerencia gestiona su capital tendiente para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que busca maximizar el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio. Considerando que se encuentra en etapa de desarrollo cuenta con el apoyo de sus relacionadas.

INMOBILIARIA INSELESA INMOINSELESA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

10. OTROS INGRESOS

Para el 2019 y 2018 un resumen de los ingresos de actividades ordinarias fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otros ingresos	-	100

11. GASTOS

Para el 2019 y 2018 un resumen de los costos y gastos fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos de administración y ventas		
Impuestos, tasas y contribuciones (1)	15,439	1,959
Servicios básicos	6,246	-
Comisiones bancarias	612	280
Suministros de oficina	180	206
Otros Gastos	235	165
	<u>22,712</u>	<u>2,610</u>

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

Como es de conocimiento público, a mediados de marzo del 2020, tras el anuncio de Pandemia del Coronavirus COVID 19 por parte de la Organización Mundial de la Salud OMS, el Gobierno Local decretó el Estado de Excepción y Emergencia Sanitaria; debido a esta situación Ecuador está atravesando por una crisis económica caracterizada por la reducción de las actividades productivas, económicas y de liquidez; estas condiciones, sin duda afectarán las operaciones normales de los negocios en general, las compañías deberán realizar una planificación acorde a su actividad, el sector e el que se desenvuelve, y en la realidad del país; el futuro económico del país aún es incierto ya que depende de las medidas económicas que adopte el Gobierno tendentes a su recuperación y reactivación, y de los cambios en los hábitos y condiciones de consumo esperados. A la fecha de este reporte, la Gerencia está trabajando en las estrategias a seguir y no se conocen los impactos de esta situación.

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de este informe (29 de junio del 2020) no se han producido eventos adicionales que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación final.

Sandra Herrera
Contadora General

Santiago Vergara
Gerente General