



VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

Victoria Sociedad en Predios Rústicos

Guayaquil, 11 de mayo del 2020

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Victoria Sociedad en Predios Rústicos (en adelante la “Sociedad”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Victoria Sociedad en Predios Rústicos, al 31 de diciembre del 2019 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*”.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Victoria Sociedad en Predios Rústicos, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe Anual de la Administración (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos). Se espera que el Informe Anual de la Administración esté disponible después de la fecha de nuestro informe de auditoría.

#SomosTuAliado

*PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cia. Ltda., Av. Rodrigo Chávez s/n, Urbanización Parque Empresarial Colón, Mz. 275, Solar 1, Edificio Metropark, Piso 4, Guayaquil – Ecuador.
T: (593-4) 3700200, F: (593-4) 2286 889, www.pwc.com/ec*



Victoria Sociedad en Predios Rústicos
Guayaquil, 11 de mayo del 2020

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Sociedad, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual de la Administración cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, al leer el Informe Anual de la Administración, concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros reportaremos este hecho a los Accionistas y a la Administración de la Sociedad.

Responsabilidades de la Administración de la Sociedad por los estados financieros

La Administración de Victoria Sociedad en Predios Rústicos, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Sociedad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.



Victoria Sociedad en Predios Rústicos
Guayaquil, 11 de mayo del 2020

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Sociedad no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

No. de Registro en las Superintendencias de:
Compañías, Valores y Seguros: 011

David Real N.
Socio
No. de Licencia Profesional: 4837

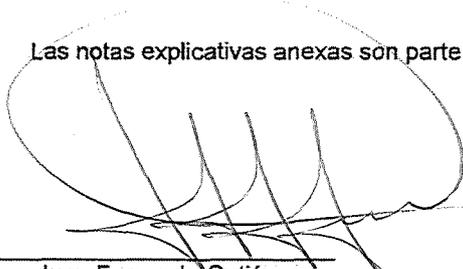
VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Activos	Nota	2019	2018
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo		1,543	661
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	8	60,056	60,194
Impuestos por recuperar	7	1,422	1,319
Total activos corrientes		63,020	62,174
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	8	15,153	15,153
Propiedades	6	13,976,993	13,976,993
Total activos no corrientes		13,992,146	13,992,146
Total activos		14,055,166	14,054,320
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Otras cuentas por pagar		694	-
Otros impuestos por pagar	7	1,573	1,680
Total pasivos		2,267	1,680
Patrimonio			
Capital social	9	175,000	175,000
Reservas		106,383	106,608
Resultados acumulados		13,771,516	13,772,032
Total patrimonio		14,052,899	14,052,640
Total pasivos y patrimonio		14,055,166	14,054,320

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Juan Fernando Gutiérrez
Presidente

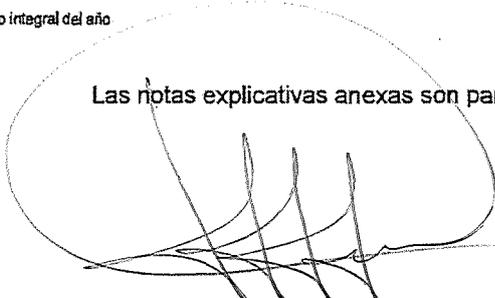

CPA. Miriam Bustamante
Contadora General

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	2019	2018
Gastos de administración		(11,935)	(12,353)
Otros ingresos, netos		12,267	13,387
Utilidad antes de impuesto a la renta		332	1,034
Impuesto a la renta	7	(73)	(259)
Resultado integral del año		259	775

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Juan Fernando Gutiérrez
Presidente


CPA. Miriam Bustamante
Contadora General

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Reservas		Resultados acumulados				Total
	Capital social	Legal	Facultativa	Superávit por revaluación de activos	Adopción inicial de las NF	Reserva de capital	
Saldó al 1 de enero del 2018	175,000	8,394	95,978	46,221	12,793,428	944,651	14,051,865
Resoluciones de la Junta General de Accionistas del 23 de abril del 2018	-	-	-	-	-	-	-
Apropiación de reserva legal	-	124	-	-	-	-	(124)
Apropiación de reserva facultativa	-	-	1,112	-	-	-	(1,112)
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	775
Saldó al 31 de diciembre de 2018	175,000	8,518	97,090	46,221	12,793,428	944,651	14,052,640
Resoluciones de la Junta General de Accionistas del 8 de abril del 2019	-	-	-	-	-	-	-
Apropiación de reserva legal	-	-	-	-	-	-	(76)
Apropiación de reserva facultativa	-	-	698	-	-	-	(698)
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	259
Saldó al 31 de diciembre de 2019	175,000	8,596	97,788	46,221	12,793,428	944,651	14,052,899

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Juan Fernando Gutiérrez
Presidente

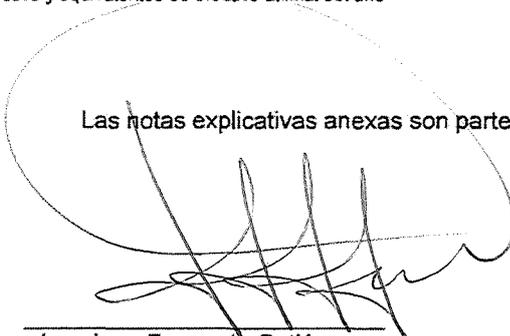

CPA Miriam Bustamante
Contadora General

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

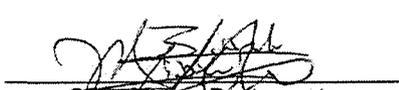
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad antes del impuesto a la renta	332	1,034
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar a relacionadas	139	24
Impuestos por recuperar	(103)	1,828
Otras cuentas por pagar	694	-
Otros impuestos por pagar	(107)	(2,648)
Pago de impuesto a la renta	<u>(73)</u>	<u>(259)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación	882	(21)
Incremento/(disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	882	(21)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>661</u>	<u>682</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>1,543</u>	<u>661</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Juan Fernando Gutiérrez
Presidente



CPA. Miriam Bustamante
Contadora General

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Victoria Sociedad en Predios Rústicos (en adelante la “Sociedad”) fue constituida en 1971 y su actividad principal hasta agosto del 2004 fue el cultivo y cosecha de caña de azúcar. En septiembre del 2004, la Sociedad suscribió un contrato de comodato con Azucarera Valdez S.A. para la entrega de predios por un total de 1,961 hectáreas para el desarrollo de cultivos de caña de azúcar.

La Sociedad es una subsidiaria de Azucarera Valdez S.A.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por el Presidente de la Sociedad el 22 de abril del 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación.

Situación económica del país

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

La Administración de la Sociedad considera que la situación antes indicada, no ha originado efectos significativos en las operaciones de la Sociedad.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los estados financieros de Victoria Sociedad en Predios Rústicos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico, excepto por las propiedades que son medidas a su valor razonable.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por la Sociedad

Las siguientes normas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

La mayoría de las normas y modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos actuales o futuros.

Aún no adoptadas por la Sociedad

Al 31 de diciembre de 2019, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Sociedad no ha adoptado con anticipación.

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Sociedad a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio	1 de enero 2020
NIIF 9, NIC 39 e IFRS 7	Cambios a las consideraciones a las tasas de interés (referenciales).	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

La Sociedad estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus estados financieros.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación.

Las partidas en los estados financieros de la Sociedad se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Sociedad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Sociedad. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

Durante el 2019 y 2018 no han existido transacciones significativas en monedas distintas al dólar estadounidense.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Corresponde al efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.5 Activos financieros

Clasificación

La Sociedad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados;
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o,
- Costo amortizado.

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Sociedad a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Las categorías de medición de acuerdo a las cuales la Sociedad clasifica sus instrumentos de deuda:

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en "Otros ingresos, netos" junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales. Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio, que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en "Otros ingresos, netos". Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en "Otros ingresos, netos". y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en "Otros ingresos netos" en el período en el que surgen.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Sociedad sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Sociedad comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo" y, las "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas son obligaciones de cobro por gastos asumidos de sus relacionadas. Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas se clasifican como activos corrientes si el cobro se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 30 días.

2.6 Propiedades

Las propiedades son inmuebles (terrenos) registrados inicialmente al costo. Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades son registradas son medidas a su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación. La revaluación se efectúa al menos cada 5 años por un perito independiente debidamente calificado, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de estos activos se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio en la cuenta de superávit por valuación de activos, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Sociedad utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

La jerarquía del valor razonable de las propiedades utilizada en su última revaluación correspondía al Nivel 2, de acuerdo a la clasificación establecida por la NIIF 13.

2.7 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

a) Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual incrementa al 28% si los accionistas finales de la Sociedad están domiciliados en paraísos fiscales y su beneficiario efectivo es residente fiscal en el Ecuador y se reduce en 10 puntos (15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

De acuerdo a la legislación vigente, la Sociedad cumple con las condiciones para ser considerado como microempresa, y debido a esto determina el Anticipo de Impuesto a la Renta de la siguiente forma: la suma equivalente al 50% del impuesto a la renta determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que les hayan sido practicadas en el mismo.

b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Sociedad no ha registrado impuesto a la renta diferido ya que considera que no existen diferencias temporarias de acuerdo a su interpretación de las disposiciones tributarias.

2.8 Reservas

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Facultativa

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas.

2.9 Resultados acumulados

Superávit por revaluación de activos

Representa el registro del efecto del incremento en el valor de los terrenos, como consecuencia de avalúos técnicos realizados por peritos independientes. De acuerdo con los lineamientos descritos en la NIC 16, este saldo podría ser transferido a resultados acumulados en la medida que se disponga del mismo.

Resultados acumulados - Adopción inicial de las "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que excedan al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizados en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Sociedad.

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que la Sociedad registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses efectuado en marzo del 2000.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la sociedad. Se clasifican en Resultados acumulados de acuerdo a disposiciones legales vigentes al momento de adopción de las NIIF.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Sociedad se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones. Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Sociedad y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

La principal estimación y aplicación del criterio profesional se encuentra relacionada con el siguiente concepto:

- Valor razonable de las propiedades: Luego del reconocimiento inicial, se miden a su valor razonable, el cual es determinado por un perito independiente debidamente calificado, bajo los lineamientos del nivel 2 de la jerarquía del valor razonable en función de las técnicas de valoración utilizadas para su determinación.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad la exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Sociedad dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Vicepresidencia Financiera Corporativa, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Comité Ejecutivo medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

(a) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Sociedad o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración es controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

i) Riesgo cambiario

La Sociedad, en lo posible, no efectúa transacciones denominadas en monedas diferentes al dólar estadounidense, moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Sociedad al riesgo de moneda es irrelevante.

ii) Riesgo de precios

La Sociedad, en lo posible, no mantiene instrumentos financieros volátiles; por consiguiente, la Sociedad considera que la exposición de la Sociedad al riesgo de precios es baja, dada las características de sus instrumentos financieros.

iii) Riesgo de tasa de interés

Debido a que la Sociedad no registra pasivos que generen intereses no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo ni sobre el valor razonable de su deuda.

(b) Riesgo de crédito

Debido a que la Sociedad no genera ingresos de actividades ordinarias no está expuesta al riesgo de crédito.

La Sociedad mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con calificación mínima de riesgo de "AAA-".

(c) Riesgo de liquidez

Debido a que la sociedad no registra pasivos no está expuesta al riesgo de tasa de liquidez.

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Sociedad al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha, con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Debido a que su principal pasivo son obligaciones de pago por gastos asumidos por sus relacionadas, no se consideró necesario calcular el ratio de apalancamiento.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Corriente	
	2019	2018
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,543	661
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	75,208	75,347
Total activos financieros	76,751	76,008

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de cuentas por cobrar, efectivo, y cuentas por pagar se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. PROPIEDADES

Composición:

	2019	2018
Terrenos (1)	13,976,993	13,976,993

(1) Al 31 de diciembre del 2019, representa el valor razonable de 1,961 hectáreas de terreno el cual fue entregado en comodato a Azucarera Valdez S.A. (su accionista) para que haga uso de ellas, destinándolo para la siembra, cultivo y cosecha de caña de azúcar. (Nota 10).

7. IMPUESTOS

a) Situación fiscal

La Sociedad no ha sido fiscalizada hasta la presente fecha. Los años 2016 a 2019, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Otros impuestos

Impuestos por recuperar

	2019	2018
Crédito tributario IVA	330	143
Retenciones en la fuente de IVA	1,092	1,176
	<u>1,422</u>	<u>1,319</u>

Otros impuestos por pagar

Impuesto al valor agregado	1,560	1680
Retenciones en la fuente	13	-
	<u>1,573</u>	<u>1,680</u>

c) Impuesto a la renta corriente

En el 2019 la Sociedad registró el impuesto a la renta causado como gasto impuesto a la renta del año por US\$73 (2018: US\$259).

d) Otros asuntos – reformas tributarias

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria” en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

La Administración de la Sociedad, luego del análisis efectuado considera que se dará cumplimiento a todas las obligaciones de acuerdo a las reformas tributarias, y estas se encuentran incluidas en el presupuesto de gastos del próximo año 2020, y que se encuentran cubiertos con los ingresos operacionales del mismo año 2020.

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Composición de los saldos con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

	<u>Relación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>			
<u>Corto plazo:</u>			
Compañía Azucarera Valdez S.A.	Accionista	60,055	60,194
<u>Largo plazo:</u>			
María Teresa Sociedad en Predios Rústicos	Entidad del Grupo	15,153	15,153

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2019 y 2018 con compañías y partes relacionadas.

	Relación	2019	2018
<u>Reembolso de gastos</u> Compañía Azucarera Valdez S.A.	Accionista	90,762	90,129

9. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital suscrito y pagado está representado por 175,000 acciones con un valor nominal de US\$1.00, todas ordinarias y nominativas:

<u>Nombre</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Porcentaje</u>
Compañía Azucarera Valdez S.A.	Ecuador	99,99%
Otros	Ecuador	0,01%
		<u>100%</u>

10. CONTRATOS

En agosto del 2004, la Sociedad, suscribió un contrato de comodato con Azucarera Valdez S.A., para la entrega de 1,961 hectáreas de terrenos para que haga uso de ellas, destinándolas para la siembra, cultivo y cosecha de caña de azúcar hasta la finalización del contrato, cuya vigencia inicial fue de 5 años. En junio del 2019, la Sociedad suscribió la renovación del contrato de comodato por 10 años adicionales.

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como “pandemia global” al brote de coronavirus (Covid-19) originado en China. Dados los efectos sanitarios de esta pandemia, el Gobierno del Ecuador, así como otros gobiernos afectados por este brote, se encuentra adoptando medidas tendientes a evitar su propagación, las cuales podrían tener impactos negativos en los niveles de actividad económica a nivel mundial y del país y, por consiguiente, en las operaciones de la Sociedad. Tales efectos se verán reflejados en los estados financieros correspondientes al año 2020.

Adicional a lo indicado en el párrafo anterior, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la Administración de la Sociedad, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.