



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estados Financieros adjuntos:
Situación Financiera
Resultados Integrales
Cambios en el Patrimonio
Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$.	Dólares Estadounidenses
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de Auditoria
IASC	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética
OBD	Obligaciones por beneficios definidos

Índice

	Página
Notas a los Estados Financieros	
1.- Descripción del negocio, objeto social y operaciones	11
2.- Aprobación de los Estados Financieros	
3.- Base de preparación y resumen de las principales políticas de contabilidad	
• Declaración de cumplimiento	
• Base de medición	
• Moneda funcional y de presentación	12
• Uso de estimaciones y supuestos	
• Provisión por deterioro de Inversiones Corrientes	
• Provisión por Cuentas Incobrables	
• Deterioro de Activos no corrientes	
a) Efectivo y equivalentes de efectivo	13
b) Inventarios	
c) Propiedades y equipo	
d) Propiedades de Inversión	14
e) Inversiones Permanentes	15
f) Provisiones	
g) Provisión de Impuesto a las ganancias	
• Límites a deducción de gastos	
h) Deterioro del valor de los activos	18
i) Capital contables, reservas y distribución de dividendos	19
j) Estado de Resultados Integral	
k) Estado de Flujos de efectivo	
l) Reconocimiento de ingresos	20
m) Costos y Gastos	
n) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	

Índice	Notas	Página
Notas a los Estados Financieros		
Administración de Riesgos Financieros	4	
Riesgo de Crédito		
Riesgo de Liquidez		
Riesgo Operacional		
Pronunciamientos Contables y su Aplicación	5	21
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	26
Cuentas por cobrar	7	
Propiedades y Equipos	8	27
Propiedades de Inversión	9	29
Cuentas por Cobrar Largo Plazo	10	30
Otros activos	11	31
Obligaciones financieras	12	32
Cuentas por pagar	13	
Obligaciones Financieras Largo Plazo	14	33
Cuentas por Pagar Largo Plazo	15	34
Capital social	16	35
Reserva legal	17	
Reserva Facultativa	18	
Resultados Acumulados por adopción por primera vez NIIF	19	36
Superávit por Revaluación de propiedades	20	
Garantías	21	
Ingresos	22	
Gastos Operacionales	23	37
Impuesto a la Renta	24	
Transacciones con Partes relacionadas	25	38
Nueva Normatividad Relevante	26	40
Eventos subsecuentes	27	42



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Publicos



Global Support Local Knowledge

Informe de los Auditores Independientes

Abril 24 del 2019

A los señores Accionistas de

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSANCHEZ

Guayaquil – Ecuador

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ**, que comprende el estado de situación financiera a 31 de Diciembre de 2018 y 2017, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los asuntos importantes la situación financiera de **INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ**, a 31 de Diciembre de 2018 y 2017, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). 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 de nuestro informe. Somos independientes de **INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ** de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (IESBA por sus siglas en inglés), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros realizadas en el Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



Énfasis en unos asuntos

Otra cuestión

Los Estados financieros de **INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSANCHEZ** correspondiente al ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2017 y que se presentan de manera comparativa, fueron auditados por otra firma de auditores, quienes expresaron una opinión no modificada sobre dicho Estados Financieros el 9 de Abril del 2018.

La Compañía al 31 de Diciembre del 2018 y 2017 presenta un rubro de aportes de accionistas para futura capitalización por US\$ 61.898; cuyo saldo viene de años anteriores sin que hasta la fecha se haya instrumentado tal aumento.

Asuntos claves de la auditoria

Los asuntos claves de auditoria son aquellas cuestiones que según nuestro juicio profesional han sido de mayor relevancia en nuestra auditoria de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado de esos asuntos.

No hemos identificado asuntos claves de auditoria que deban ser informados.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los encargados de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cia. Ltda.
Contadores Públicos



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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma conjunta puede esperarse razonablemente que influyan 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. Adicionalmente:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a 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 elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables, así como la correspondiente información revelada por la Administración.



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, y expresaremos una opinión con salvedad. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subsecuentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia y hemos comunicado a ellos todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.
- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, así como la información suplementaria requerida en la Codificación de Resoluciones del Mercado de Valores, artículo 13 de la Sección IV Capítulo IV “ Auditorías Externas”, al 31 de Diciembre del 201x. Se emiten por separado.

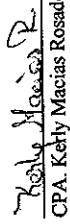
SC- RNAE N°. 434

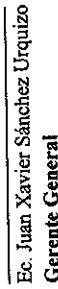
William Florencia Nevárez
Socio
R.N.C. 22.712

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSANCHEZ
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	NOTAS			PASIVO Y PATRIMONIO	
		2018	2017	NOTAS	2018
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE	
Efectivo y equivalente de efectivo	6	66.797	124.839	Obligaciones Financieras	12
Cuentas por Cobrar	7	137.683	63.388	Cuentas por pagar	13
Total activo corriente		204.480	188.227	Total pasivo corriente	853.960
ACTIVO NO CORRIENTE				PASIVO A LARGO PLAZO	
Propiedades y equipo	8	6.425.588	6.323.290	Obligaciones Financieras Largo plazo	14
Propiedades de Inversión	9	4.470.511	4.234.276	Cuentas por pagar Largo Plazo	15
Cuentas por Cobrar Largo Plazo	10	259.878	330.116	Total Pasivo a largo plazo	7.648.565
Otros Activos	11	2.480	1.005		
				PATRIMONIO	
				Capital Social	16
				Aporte para futuro aumento de capital	120.000
				Reserva Legal	61.898
				Reserva Facultativa	30.122
				Resultados Acumulados adopción NIIF	2.555
				Superávit por revaluación de propiedades	1.457.345
				Superávit (perdida) inversiones en acciones	(6.742)
				Utilidad del Ejercicio	(6.742)
					774.205
					(271)
					319.817
					(271)
					275.666
				Total patrimonio	2.574.289
Total activo no corriente		11.158.457	10.888.687		
Total		11.362.937	11.076.914	Total	11.076.914

Ver notas a los estados financieros de la 1 a la 27


 CPA. Katty Macías Rosado
 Contadora General
 Registro: G.11.008


 Ec. Juan Xavier Sánchez Urquiza
 Gerente General

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSANCHEZ
Estado de Resultados Integrales
Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2018 y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos			
Ventas 0%		1.015.883	37.733
Ventas 12%		34.957	855.563
Otros Ingresos		<u>19.246</u>	<u>145.030</u>
Total ingresos	22	1.070.086	1.038.326
Gastos Operacionales			
Gastos de administración y ventas		(550.291)	(551.641)
Gastos Financieros		<u>(96.493)</u>	<u>(124.574)</u>
Total Gastos Operacionales	23	(646.784)	(676.215)
Utilidad antes de Impuesto a la Renta		423.302	362.111
Impuesto a la renta	24	(103.485)	(86.445)
Utilidad neta		319.817	275.666

Ver notas a los estados financieros de la 1 a la 27

Ec. Juan Xavier Sánchez Urquiza
Gerente General

Kerly Macías R.
 CPA. Kerly Macías Rosado
Contadora General
Registro: G.11.008

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSANCHEZ

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Aportes para futuro aumento de Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Resultados Acumulados adopción NIF	Superávit por revaluación de propiedades	Pérdida por inversiones en acciones	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio anterior	Utilidad del Ejercicio	Total
31 de Diciembre del 2017	120,000	61,898	2,555	1,347,078	(6,742)	774,205	(271)	-	-	275,666	2,574,389
a) Reserva Legal	-	-	27,567	-	-	-	-	-	-	(27,567)	-
b) Reserva Facultativa	-	-	-	110,267	-	-	-	-	-	(110,267)	-
c) a dividendos por pagar accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(137,832)	(137,832)
d) del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	423,302	423,302
e) a la renta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(103,485)	(103,485)
31 de Diciembre del 2018	<u>120,000</u>	<u>61,898</u>	<u>30,122</u>	<u>1,457,345</u>	<u>(6,742)</u>	<u>774,205</u>	<u>(271)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>319,817</u>	<u>2,756,374</u>
31 de Diciembre del 2016	120,000	61,898	2,555	1,273,984	(6,742)	774,205	24,523	8,175	-	129,837	2,388,435
a) Reservas acumulados	-	-	-	-	-	-	-	129,837	-	(129,837)	-
b) a dividendos por pagar accionistas	-	-	-	-	-	-	(64,918)	-	-	(64,918)	-
c) de inversiones en acciones	-	-	-	-	-	(24,794)	-	-	-	(24,794)	-
d) Reserva Facultativa	-	-	-	73,094	-	-	(73,094)	-	-	362,111	362,111
e) del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(86,445)	(86,445)
f) a la renta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	275,566	2,574,359
31 de Diciembre del 2017	<u>120,000</u>	<u>61,898</u>	<u>2,555</u>	<u>1,347,078</u>	<u>(6,742)</u>	<u>774,205</u>	<u>(271)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Ver notas a los estados financieros de la 1 a la 27

Ec. Juan Xavier Sanchez Urquiza
Gerente General

Kery Macias Rosado
CPA, Kery Macias Rosado
Contadora General
Registro: G.11.008

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSANCHEZ
Estado de Flujo de Efectivo
Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2018 y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2018	2017
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	1.069.915	877.935
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(269.039)	(375.177)
Intereses pagados y otros egresos	(170.596)	(162.219)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	630.280	340.539
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Cobro por ventas de departamentos	-	69.023
Adición de Propiedades y Equipos	(331.753)	(1.636.044)
Adición de Propiedades de Inversión	(236.235)	-
Anticipo proveedores para trabajo de relleno compactado en terreno de Samborondón	-	(170.750)
Adiciones en inversiones permanentes	(1.475)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(569.463)	(1.737.771)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos a corto plazo	302.356	
Préstamos pagados	(579.926)	(256.936)
Préstamos recibidos Compañías relacionadas	131.200	1.610.000
Préstamos pagados Compañías relacionadas	(58.304)	-
Préstamos Compañías relacionadas recuperados	70.238	-
Entrega de dinero socios estratégicos	153.410	163.912
Pago de dividendos	(137.832)	(64.918)
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de financiamiento	(118.858)	1.452.058
(Disminución) Aumento neto del efectivo	(58.041)	54.826
Efectivo al inicio del periodo	124.839	70.013
Efectivo al final del periodo.	66.798	124.839

Ver notas a los estados financieros de la 1 a la 27

Ec. Juan Xavier Sánchez Urquiza
Gerente General

Kerly Macias R.
 CPA. Kerly Macias Rosado
Contadora General
Registro: G.11.008

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSANCHEZ

**Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto
provisto por las Actividades de Operación**

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2018	2017
Utilidad neta del período	319.817	362.111
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades por las actividades de operación		
Depreciación	229.455	212.170
Amortización de cargos diferidos	-	-
Ajuste y baja de propiedades y equipos	-	17.770
Provisión de intereses	-	15.639
Castigo / Bajas de Cartera	(46.349)	12.828
Ingresos compensados con adquisición de propiedades	-	(125.000)
Provisión para impuesto a la renta	<u>103.485</u>	<u>-</u>
Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios en el Capital de Trabajo	606.408	495.518
(Aumento) en cuentas por cobrar	(27.945)	(86.598)
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	10.079	(68.381)
Aumento en otras cuentas por pagar	41.738	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>630.280</u>	<u>340.539</u>

Ver notas a los estados financieros de la 1 a la 27

Ec. Juan Xavier Sánchez Urquiza
Gerente General

Kerly Macias R.
CPA. Kerly Macias Rosado
Contadora General
Registro: G.11.008

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

1. Descripción del negocio, objeto social y operaciones

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ, fue constituida el 3 de Diciembre de 1997. Su objeto social principal son las actividades de compra, venta, administración de toda clase de bienes inmuebles, sean estos urbanos o rurales. Para el cumplimiento de su objeto cumplimiento de su objeto la compañía podrá realizar toda clase de actos y contratos permitidos por las leyes e inclusive de asociarse con otras clases de personas.

Al 31 de Diciembre de 2018, la compañía no tiene empleados bajo relación de dependencia.

2. Aprobación de los estados financieros.

Los estados financieros de **INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ** por el año terminado al 31 de Diciembre del 2018; fueron aprobados mediante Acta de Junta de Accionistas de fecha 29 de Marzo del 2019.

3. Bases de preparación y resumen de las principales políticas de contabilidad

• Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estas Normas comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, las Normas Internacionales de Contabilidad – NIC; las Interpretaciones desarrolladas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF – CINIIF, y las Interpretaciones desarrolladas por el antiguo Comité de Interpretaciones de Normas – SIC; las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la Compañía:

• Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificada por las obligaciones por beneficios post empleo que son valorizados en base a métodos actuariales.

Las notas a los estados financieros que se adjuntan, se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su compresión y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) #1, cada partida significativa expuesta en los estados financieros auditados se encuentran referenciadas a su respectiva nota

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

- Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están presentados en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y ha sido redondeada a la unidad más cercana.

La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal del país.

- Uso de estimaciones y supuestos**

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

- Provisión por deterioro de inversiones corrientes.**- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones corrientes, comparando el saldo en libros y el valor del mercado o valor recuperable teniendo en cuenta la calificación de riesgo del banco o institución financiera en donde se encuentran invertidas; cuando el valor en libros excede el valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.
- Provisión por cuentas incobrables.**- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.
- Deterioro de activos no corriente.**- la Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de los activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el próximo año financiero, se incluye en las siguientes notas:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El rubro corresponde al efectivo disponible, y a los depósitos de libre disponibilidad; además la compañía considera como equivalentes de efectivo aquellas inversiones temporales de efectivo cuyo vencimiento es de tres meses o menos y que no están sujetas a un riesgo significativo de cambio en su valor.

b) Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

c) Propiedades y Equipos

Se presentan al costo histórico, excepto las propiedades que fueron revalorizadas mediante avalúo técnico, menos la depreciación acumulada.

El valor de las propiedades y equipo y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del periodo, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del periodo, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada.

Las tasas de depreciación anual de las propiedades y equipo son las siguientes:

Activo	Tasas
Edificios	5%
Equipos de Oficina	10%

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

d) Propiedades de Inversión.

Son propiedades, tales como terrenos, edificios, partes de un edificio o ambos que se mantienen por su dueño o arrendatario bajo la modalidad de arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas.

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión se registran al costo al reconocimiento inicial y posteriormente al costo histórico menos la depreciación acumulada y los cargos acumulados por deterioro.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto y los costos por préstamos capitalizados.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados.

Cuando el uso de un inmueble cambia, se reclasifica como propiedad, planta y equipo, su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su costo para su posterior contabilización.

- **Medición al valor razonable como costo atribuido.**- Despues del reconocimiento inicial, las propiedades son presentadas a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los aumentos por revaluación de maquinaria se registran en el patrimonio en la cuenta superávit de revaluación. Una disminución del valor en libros por deterioro, 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.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

<u>Activo</u>	<u>Tasa</u>
Edificio	5%

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

e) Inversiones Permanentes

Corresponden a inversiones en acciones y se presentan al costo de adquisición, el mismo que no excede al valor de mercado.

f) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, legal o implícita como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprendérse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

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

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

g) Provisión de Impuesto a las ganancias

- Impuesto a la renta corriente

La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 25% y 22%, para el año 2018 y 2017 respectivamente de acuerdo con disposiciones legales vigentes. La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Para el ejercicio 2018, se incrementa la tasa del 22% al 25%. Adicionalmente cuando las compañías tengan accionistas en Paraísos Fiscales, de forma directa o indirecta en un porcentaje superior al 50%, se establece la tasa del 25% más tres puntos porcentuales; y, si es menor al 50%, se aplicará la proporcionalidad entre el 25% y 28%.

La tarifa de impuesto a la renta en el ejercicio 2018 se determinará con base en:

- a) Mantener en su composición societaria paraísos fiscales, jurisdicción de menor imposición o regiones fiscales preferentes, cuando el beneficiario efectivo sea residente fiscal en el Ecuador;
- b) El incumplimiento del deber de informar sobre la composición societaria.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos Porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta Sociedades, ósea mantendrán la tarifa del 22% en el 2018.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

2018

Concepto de:

Micro empresa: Es aquella que posee entre 1 y 9 empleados, tienen ventas o ingresos brutos anuales iguales o menos a US\$ 300.000

Pequeña empresa: Es aquella que posee entre 10 y 49 empleados y US\$300.001, y US\$1'000.000

- **Reinversión de Utilidades**

De acuerdo al artículo 28 de la citada **LEY ORGÁNICA PARA EL FOMENTO PRODUCTIVO, ATRACCIÓN DE INVERSIONES, GENERACIÓN DE EMPLEO, Y ESTABILIDAD Y EQUILIBRIO FISCAL**, en el caso de la Reinversión desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exonerados del pago de:

- Impuesto a la salida de divisas por pagos al exterior.
- Por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

En concordancia con el artículo 4 del Reglamento de la citada Ley que dice:

- a) La exoneración del impuesto a la salida de divisas aplicará a los dividendos pagados directamente a favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, respecto de las utilidades generadas en el ejercicio fiscal sobre las cuales se efectúa la reinversión;
- b) La exoneración del impuesto a la renta aplicará a favor de beneficiarios efectivos de los dividendos distribuidos, respecto de las utilidades generadas en el ejercicio fiscal sobre las cuales se efectúa la reinversión;
- c) La reinversión de al menos el 50% de las utilidades se deberá destinar a la adquisición de los activos productivos definidos en el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en las mismas condiciones establecidas para efectos de la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades previstas en el artículo 51 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno. Para el caso de sociedades dedicadas a la prestación de servicios, el Comité de Política Tributaria emitirá el listado de bienes correspondiente;
- d) Los dividendos sobre los que se aplicarán estos beneficios corresponderán a la parte de las utilidades que no fueron objeto de reinversión; y,

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

- e) De no cumplirse con la condición de incrementar el capital hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión, así como de no adquirirse los nuevos activos productivos fruto de la reinversión hasta la misma fecha, la sociedad deberá declarar y pagar las retenciones de impuesto a la renta e impuesto a la salida de divisas no efectuadas por concepto de dividendos distribuidos, considerando los intereses, multas y recargos correspondientes. Adicionalmente, el beneficiario efectivo deberá considerarlo como ingreso gravado dentro de su renta global, en el ejercicio fiscal en que se haya distribuido el dividendo.

Para el ejercicio 2017 dicha tasa se reduce en 10 puntos si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la inversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes. La reinversión de utilidades se relaciona con el destino de las mismas en el sentido de que deben destinarse a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva.

- **Impuesto a la renta diferido**

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos, se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Límites de deducción de gastos

Se han establecido los siguientes límites a las deducciones de gastos los cuales se detallan a continuación:

- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta el 4% de los ingresos gravados.
- Pagos a partes relacionadas por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible más el valor de dichos gastos.
- Una deducción adicional del 100% de los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus empleados, siempre que la cobertura sea para la totalidad de sus trabajadores.
- La depreciación correspondiente al revalúo de activos no será deducible a partir del año 2015.
- Los vehículos adquiridos mayores a US\$ 35.000.00 la depreciación de ese exceso es no deducible, excepto para vehículos que se utilicen para generar la renta (Ejemplo camiones).
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el Ministerio del Trabajo.
- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.

h) Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades y equipo para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

i) Capital contable, reservas y distribución de dividendos

El capital social representa el valor nominal de las acciones que han sido emitidas. Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

- Reservas

Reserva legal. De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

j) Estado de Resultado Integral

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral en un único estado.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del periodo. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

k) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo y equivalentes de efectivo: incluyen el efectivo en caja e Instituciones financieras, así como aquellas inversiones en depósitos a plazo altamente liquidadas (no mayores a 90 días plazo).

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

Actividades de inversión: Corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

i) Reconocimiento de ingresos

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

Venta y alquiler de Inmuebles.- Los ingresos ordinarios procedentes de la venta y alquiler de inmuebles es reconocido cuando estos han sido efectivamente recibidos por el cliente.

m) Costos y Gastos

Los gastos se registran al valor de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir al momento de utilizar el servicio o producto, o conforme se incurren, independientemente de la fecha en la que se realiza el pago.

n) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4. Administración de Riesgos Financieros

La compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes. La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.

Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

• **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

• **Riesgo operacional**

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas éticas y de negocios.

5. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

El IASB considera como necesarias y urgentes los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 28 Mejora. Medición de las participadas al valor razonable: ¿una opción de inversión por inversión o una opción de política coherente?.	01-Ene-2018
NIC 40 Enmienda transferencias de propiedades de inversión.	01-Ene-2018
NIIF 1 Mejora. Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez	01-Ene-2018
NIIF 2 Enmienda: Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.	01-Ene-2018
NIIF 4 Enmiendas relativas a la aplicación de la NIF 9 (Instrumentos Financieros).	01-Ene-2018
NIIF 9 Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros	01-Ene-2018
NIIF 9 Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados “créditos propios”.	01-Ene-2018
NIIF15 Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros)	01-Ene-2018
IFRIC 22 Interpretación: Efectos de las variaciones de los tipos de cambio	01-Ene-2018
NIIF 16 Publicación de la norma: “Arrendamiento esta norma reemplazara a la NIC 17	01-Ene-2019
NIIF 3 Y NIIF 11 Enmienda. La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un Joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa	01-Ene-2019
NIIF 12 Enmienda. Clasifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto	01-Ene-2019

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 23 Enmienda aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	01-Ene-2019
NIIF 17 Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazara a la NIIF 4	01-Ene-2021

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

A continuación se describe un breve resumen de las normas que se inician el 1 ° de enero del 2019

NIIF 9 Instrumentos Financieros

Esta norma especifica los requerimientos para reconocer y medir los activos y pasivos financieros, algunos contratos para comprarlo; vender partidas no financieras

Esta norma reemplaza en su totalidad a la NIC 39 y no modifica los conceptos de activos ni pasivos financieros.

Esta norma requiere que las entidades reconozcan las perdidas crediticias esperadas sobre los activos financieros medidas al costo amortizado.

NIIF 15 Ingreso de Actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

Esta norma específica cuando y cuanto se debe reconocer los ingresos. Esta reemplaza a la NIC 18 Ingresos y a la NIC 11 Contratos de construcción en su totalidad.

Se determina la forma de reconocer los ingresos de todos los contratos excepto aquellos que se encuentran entre los arrendamientos, de seguros o cualquier otro instrumento financiero.

Establece 5 pasos para ayudar a la entidad a determinar cuándo reconocer el ingreso; estos son:

1. Identificar el contrato con el cliente

Este debe tener una sustancia comercial y debe ser probable que la entidad sobre la contraprestación de bienes y/o servicios.

2. Identificar las obligaciones de desempeño del contrato

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

Define como obligación de desempeño, las promesas que una entidad necesita cumplir para ganar ingresos. Hay que definir cuantas obligaciones de desempeño contempla el contrato para considerarlos en la evaluación del reconocimiento del ingreso

3. Determinar el precio de la transacción

Este lo define como el importe de la contraprestación, el cual la entidad espera recibir a cambio de la transferencia de los bienes y/o de servicios.

Esta norma también contiene guías para determinar el importe de la contraprestación, incluyendo:

- Si el periodo del pago es anticipo o diferido
- Si la contraprestación no monetaria se mide a su valor razonable
- Si la contraprestación incluye importes variables

4. Asignación de precio en la transacción a las obligaciones de desempeño en el contrato.

Esto tiene que ver en lo indicado en el numeral anterior se requiere que este precio definido se asigne a cada obligación de desempeño para en base a ello reconocerlo como ingreso.

5. Reconocer el ingreso cuando la entidad cumple en las obligaciones de desempeño.

Esta norma contiene orientación sobre ciertos temas prácticos que surgen al determinar cuándo y cómo reconocer los ingresos

Esta NIIF está vigente para periodos anuales que comiencen el 1 de Enero del 2018 o después, y se permite su aplicación anticipada.

NIIF 16 Arrendamientos

Esta nueva norma aplica a periodos anuales que conciernen a partir del 1 de Enero del 2019, se permite también su aplicación anticipada en entidades que hayan adoptado la aplicación de la NIIF 15 anteriormente a esta aceptación.

La NIIF 16 deroga:

- NIC 17 Arrendamiento
- NIC 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento
- SIC 15 Arrendamientos operativos incentivos
- SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la firma legal de un arrendamiento

Define la forma de contabilizar para el arrendatario y para arrendador

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

NIIF 17 Contratos de Seguros

Esta nueva norma se aplica a periodos anuales que comienzan a partir del 1 de Enero del 2021, se permite la aplicación anticipadas en entidades que apliquen NIIF 9 Y 15 anteriormente a la aplicación inicial de esta NIIF 17.

Deroga la NIIF 4 Contratos de Seguros.

Esta norma es aplicable a todos los tipos de contratos de seguros, independiente del tipo de entidades que los emitan.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Conformado por:

	<u>2018</u>	<u>US\$</u>	<u>2017</u>
Caja	57.161		71.433
Bancos	9.636		53.406
Total	<u>66.797</u>		<u>124.839</u>

7. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

	<u>2018</u>	<u>US\$</u>	<u>2017</u>
Titulos de Credito	22		-
Cuentas y Doc. Por cobrar Clientes	90.637		107.686
Cuentas por Cobrar provisiones	6.892		-
Dividendos por cobrar	(Nota 25) 223		-
Compañías Relacionadas	(Nota 25) 20.406		-
Otras cuentas por cobrar	11.158		2.361
Crédito Tributario	<u>8.655</u>		<u>-</u>
Subtotal	<u>137.993</u>		<u>110.047</u>
Provisión para cuentas incobrables	(1) (310)		(46.659)
Total	<u>137.683</u>		<u>63.388</u>

(1) El movimiento de la provisión de cuentas incobrables es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>US\$</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	46.659		33.831
Provisión del Año	310		12.828
Castigos/bajas de cartera	46.659		-
Saldo final	<u>310</u>		<u>46.659</u>

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

8. Propiedades y equipos

Conformado por:

	<u>2018</u>	<u>COSTO Y REVALORIZACIÓN</u>	<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>	<u>NETO</u>
			<u>US\$</u>	
No depreciable				
Terrenos	(a)	2.660.135		2.660.135
Activos en Proceso		226.864		226.864
Depreciable				
Edificios	(a)	4.774.877	(1.238.211)	3.536.666
Equipos de Oficina		14.881	(12.958)	1.923
TOTALES		7.676.757	(1.251.169)	6.425.588

(a) Al 31 de Diciembre del 2018 las propiedades, terrenos y edificios se descomponen de la siguiente manera:

<u>Propiedades</u>	<u>Código Catastral</u>	<u>Costo en Libros</u>	
		<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>
Sucre #824 y lorenzo de Garaycoa	03-0053-016-0000-0-0	34.574	335.330
Ayacucho # 415 y Chimborazo	04-0050-008-0000-0-0	17.003	42.586
6 de Marzo # 3408 y Garcia Goyena	07-0078-008-0000-0-0	91.942	616.224
Baquerizo Moreno 603 y Mendiburo	01-0042-014-0000-0-0	42.164	169.104
Colon 1009 y 6 de Marzo	05-0035-003-0001-0-0	36.504	-
Franco Davila y Lorenzo de Garaycoa	05-0005-001-0000-0-0	45.129	48.560
Mendiburo # 235 y Baquerizo Moreno	01-0042-002-0000-0-0	34.235	1
Sucre entre Garcia Aviles y Rumichaca	03-0050-016-0000-0-0	13.772	146.001
Luis Urdaneta 1700 y Esmeraldas	11-0053-001-0000-0-0	19.370	217.457
Chimborazo # 1725 y Gomez Rendon	04-0043-001-0000-0-0	40.815	55.302
Gomez Rendon # 414 y Chimborazo	04-0044-009-0002-0-0	45.587	56.685
Lorenzo de Garaycoa y Franco Davila	04-0091-001-0003-0-0	24.703	48.746
Parque Comercial Carlifornia	-	135.000	315.000
Plaza Quil Local # 5 Bloque 4	33-0157-001-0000-1-5	58.844	19.156
Velez 1101 y Jose de Antepara	10-0014-008-0000-0-0	28.870	136.429
Plaza Mayor Local 59	90-0069-001-001-1-61	292.000	164.440
Lorenzo de Garaycoa y Alcedo	05-0002-003-0000-0-0	34.928	127.115
Sucre 836 y Lorenzo de Garaicoa	03-0053-001-0000-0-0	57.800	114.200
Pasan...		1.053.240	2.612.336

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

Propiedades	Código Catastral	Costo en Libros	
		Terreno	Edificio
Vie n.e..		1.053.240	2.612.336
Sucre 828 y Lorenzo de Garaicoa	03-0053-017-0000-0-0	13.311	179.907
Cuidadela La Chala	17-0006-030-0002-0-0	4.228	11.627
Febres Cordero y La 14.	14-0078-009-0000-0-0	5.997	9.717
Clemente Ballen 540 entre Escobedo y Boyaca	03-0034-003-0000-0-0	22.859	29.293
Urdesa	35-0085-009-0000-0-0	116.358	149.161
Garzota	99-0027-008-0000-0-0	49.231	541.835
Portete y la 11	13-0133-004-0000-0-0	26.337	12.828
Portete y la 10	13-0133-019-0000-0-0	19.918	18.776
Quisquis y Santa Elena	02-0033-005-0000-0-0	42.835	98.359
Huancavilca y P. Moncayo	60-0866-006-0000-0-0	40.506	102.332
Sucre # 837 y Lorenzo de Garaicoa	05-0051-014-0000-0-0	35.000	252.749
Urb. Ceibos Norte Mz. 866 Villa 6	03-0052-016-0001-0-0	35.000	72.307
Sucre 817 y Rumichaca	76-0115-037-0000-0-0	-	41.346
Urdenor 2	03-0052-013-0000-3-6	23.500	82.485
Coop. Unión y Progreso (Guasmo)	91-3776-001-0-0-0	8.472	-
Casco Antiguo Av. Quito-Gquil (Sto. Domingo)	01050030300 - 01050031600	1.091.693	175.823
Velez y 6 de Marzo	03-0059-003-0-0	51.364	299.393
Av. Ejército y Sucre	10-0036-012-1-0-0	20.286	(1) 84.604 (1)
Total Propiedades		2.660.135	4.774.877

(1) Con fecha abril 14 del 2018 la Compañía adquiere un inmueble valorado según escritura en US\$ 100.000 y US\$ 4.890 correspondiente a otros gastos legales, el mismo que se encuentra ubicado en Av. del Ejército y Sucre y cuyo código catastral es 10-0036-012-1-0-0.

	2017		NETO
	COSTO Y REVALORIZACIÓN	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	
US\$			
No depreciable			
Terrenos	2.639.850	-	2.639.850
Activos en Proceso		-	-
Depreciable			
Edificios	4.690.273	(1.009.202)	3.681.071
Equipos de Oficina	14.881	(12.512)	2.369
TOTALES	7.345.004	(1.021.714)	6.323.290

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

El movimiento de Propiedades y equipos en el período fue como sigue:

	<u>US\$</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
COSTO			
Saldo inicial		7.345.004	5.726.730
Adiciones		331.753	1.636.044
Bajas		-	(17.770)
Saldo final		<u>7.676.757</u>	<u>7.345.004</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA			
Saldo inicial		1.021.714	809.544
Adiciones		229.456	212.170
Saldo final		<u>1.251.170</u>	<u>1.021.714</u>

9. Propiedades de Inversión

Conformado por:

	<u>2018</u>	<u>COSTO Y REVALORIZACIÓN</u>	<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>	<u>NETO</u>
		<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
No depreciable				
Terrenos	(a)	4.456.361	-	4.456.361
Depreciable				
Edificios	(b)	14.150	-	14.150
TOTALES		<u>4.470.511</u>	<u>-</u>	<u>4.470.511</u>

- a) Corresponde a Lotes de Terreno identificados como "A" y "B" ubicados en el sector número 10, también denominado "Las Colembas", de la hacienda Buijo, Km.13 de la carretera Guayaquil Samborondón valorados en US\$4.305.803 con un área aproximada de 371.970 m²; y 11 Parqueos ubicados en el Condominio denominado "Parqueos Puerto Santa Ana" etapa 1-B del cantón Guayaquil valorados en US\$150.558.
- b) Corresponde a las bodegas No.48, No.50 y No.51 ubicadas en el Condominio denominado "Parqueos Puerto Santa Ana" etapa 1-B del cantón Guayaquil.

Al 31 de Diciembre del 2018 la Compañía mantiene registrada estas bodegas como edificaciones, las cuales no son depreciadas.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

	<u>2017</u>	COSTO Y REVALORIZACIÓN	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	NETO
		<u>US\$</u>		
No depreciable				
Terrenos	4.220.126			4.220.126
Depreciable				
Edificios	14.150		-	14.150
TOTALES	4.234.276		-	4.234.276

El movimiento de Propiedades de Inversión en el período fue como sigue:

COSTO	<u>US\$</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	4.234.276	3.862.918
Adiciones	(a) 236.235	371.358
Saldo final	4.470.511	4.234.276

- a) Corresponde a la adquisición de 2 Parqueos por el valor de US\$28.132, ubicados en el Condominio denominado “Parqueos Puerto Santa Ana” etapa 1-B del Cantón Guayaquil; y pagos realizados durante el 2018 al Ing. Alberto Loaiza por la cantidad de US\$208.103; estos desembolsos se originan debido al contrato de trabajo que mantiene la compañía , el cual fue firmado el 30 de Junio de 2016, para relleno compactado en el terreno ubicado en el Km. 13 de la Vía Samborondon, el valor pactado es de US\$533.597 más IVA, el mismo que es cancelado en 25 cuotas de US\$21.343,88. Según informe de fiscalizador No.21, la obra se encuentra ejecutada en un 81,66%.

10. Cuentas por cobrar largo plazo

	<u>2018</u>	<u>US\$</u>	<u>2017</u>
Rocio Sanchez Urquiza	(1) 104.118		138.824
Deisy Sanchez Burgos	(1) 102.952		137.269
Alessa S.A.	-		1.216
Hotel del Mar S.A.	(2) 23.996		23.995
Gamaevent	(2) 28.812		28.812
Total	259.878		330.116

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

- 1) Corresponde a la venta de 2 departamentos y 2 parqueaderos que la Compañía efectuó en el año 2017 a los accionistas: Ing. Rocío de los Ángeles Sánchez Urquiza y la Dra. Deisy Sánchez Burgos por US\$ 298.835 a 5 años plazo, a una tasa del 5% anual y un total de intereses por US\$ 46.282, los cuales son reconocidos como pasivos por ingresos diferidos. Ver Nota 15.
- 2) Ver Nota 25.

11. Otros Activos

Corresponden a acciones ordinarias, cuyo valor nominal es de US\$ 1.00 cada una en las siguientes compañías:

<u>Compañías</u>	<u>2018</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>% de Participación</u>
Ideas Hogar S.A.	1	0,13%
Inmoboliche S.A.	400	50%
Hotel del Mar S.A.	1	0%
Pacific Bottling Company PBCOM S.A.	76	9,5%
Industrias Malupa S.A.	400	50%
Vientonort S.A.	1	0,13%
Gamaevent S.A.	1	34%
Soluciones Inmobiliarias Inmoinvestment	800	0,02%
Gruzenit S.A.	800	0,01%
Total	<u><u>2.480</u></u>	

<u>Compañías</u>	<u>2017</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>% de Participación</u>
Ideas Hogar S.A.	1	0,13%
Inmoboliche S.A.	400	50%
Hotel del Mar S.A.	126	0%
Pacific Bottling Company PBCOM S.A.	76	9,5%
Industrias Malupa S.A.	400	50%
Vientonort S.A.	1	0,13%
Gamaevent S.A.	1	34%
Total	<u><u>1.005</u></u>	

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

12. Obligaciones Financieras

Conformado por:

	<u>US\$</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Guayaquil S.A.			
Porción Corriente Préstamo por \$2.625.000, plazo 120 meses con una tasa de interés del 8% anual y con vencimiento en Mayo 2022. (Nota 14)	302.356	278.065	
(+/-) Ajuste	495	-	
Provisión de intereses	3.678	6.093	
TOTAL	<u>306.529</u>	<u>284.158</u>	

13. Cuentas por Pagar

Conformado por:

	<u>US\$</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por pagar locales	(1)	109.128	122.897
Compañías Relacionadas	(2)	310.916	318.020
Intereses por pagar compañías relacionadas	(3)	70.260	13.510
Arriendos cobrados por anticipado	(4)	116.656	-
Depósitos en garantía inquilinos	(5)	73.801	76.264
Impuestos por pagar	(6)	<u>49.788</u>	<u>39.111</u>
Total		<u>730.549</u>	<u>569.802</u>

(1) Incluye principalmente saldos por pagar a César Loaiza Sánchez por US\$ 64.530, Consorcio Puerto Santa Ana US\$ 28.132, garantía del terreno Samborondon US\$ 3.000, entre otros menores.

(2) Incluye principalmente la porción a corto plazo de préstamos con Compañías Relacionadas (Ver Nota 25):

- Un préstamo con Inversiones y Negocios C. Ltda. por US\$ 99.205 a 36 meses plazo con una tasa de interés del 4%.
- Préstamos efectuados durante el año 2018 con Inversiones y Negocios C. Ltda. por US\$ 51.200, los mismos que no poseen tasa de interés ni fecha de vencimiento.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

- Dos préstamos a Alessa S.A.: el primero por US\$ 816.275 a 48 meses plazo con una tasa de interés del 4%; el segundo por US\$ 1.610.000 a 120 meses con una tasa de interés del 4%.
- (3) Corresponde a intereses por pagar generados en los préstamos a Compañía Relacionadas de acuerdo a tabla de amortización proporcionada (Ver Nota 25).
- (4) Corresponde a valores entregados por los inquilinos en calidad de cancelación de los arriendos por adelantado, los cuales se van descargando a medida que los cheques entregados por los clientes son depositados en la cuenta de la Compañía. Incluye principalmente valores entregados de Alessa S.A. US\$ 37.000, Chen Zhenzhu por US\$ 11.769, Consorcio de parqueos Puerto Santa Ana por US\$ 13.370, Patricia Cujilan López por US\$ 17.986, Paulo Giler Montesdeoca por US\$ 13.500, Rodolfo Gutiérrez Bravo US\$ 10.020, entre otros menores.
- (5) Corresponde a valores entregados por los inquilinos en calidad de depósitos en garantías al momento de firmar el contrato de arrendamiento. Incluye principalmente US\$ 7.000 del Sr. Chenghui Fang, US\$ 7.000 Jinxia Chen, US\$ 4.600 Sixto Mora, US\$ 3.000 María Fernández, US\$ María Fernández, entre otros menores.
- (6) Incluye el Impuesto a la Renta de la Compañía, Impuesto al Valor Agregado y retenciones en la fuente.

14. Obligaciones financieras largo plazo

Conformado por:

	<u>US\$</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Guayaquil S.A.		
Préstamo por \$2.625.000, plazo 120 meses con una tasa de interés del 8% anual y con vencimiento en Mayo 2022.	1.141.436	1.419.501
Porción corriente	<u>(Nota 12)</u> (302.356)	(278.065)
TOTAL	<u>839.080</u>	<u>1.141.436</u>

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

15. Cuentas por pagar Largo Plazo

	<u>US\$</u>	
	2018	2017
Pasivo por Ingreso Diferido	(1) 19.102	31.340
Cuentas por pagar Compañías Relacionadas	(2) 5.474.051	5.391.947
Otras cuentas y documentos por pagar	(3) 1.237.252	1.083.842
Total	6.730.405	6.507.129

- (1) Corresponde a la provisión total de los intereses generados por la venta de los 2 departamentos y 2 parqueaderos a los accionistas; de los cuales se va reconociendo un ingreso anual de acuerdo a lo indicado en la tabla de amortización proporcionada y se va descargando de esta cuenta a medida que se los reconoce.
- (2) Corresponde a préstamos que se mantienen con Compañías Relacionadas a una tasa de interés y fecha de vencimiento establecida de acuerdo a la tabla de amortización proporcionada:
- a) Préstamo realizado a Vientonort el 25 de Octubre de 2016 por \$42.000 a 48 meses plazo con una tasa de interés del 4% anual.
 - b) Préstamo realizado a Inmobiliaria Yelazar S.A. el 25 de octubre de 2016 por \$65.000 a 36 meses plazo con una tasa de interés del 4% anual.
 - c) Incluye principalmente US\$ 3.349.512 que corresponde al registro de un Convenio de cesión de fecha Diciembre 8 del 2017 en el cual participan Inmobiliaria Sánchez S.A., como la cedente; Inversiones y Negocios Cía. Ltda., como la cessionaria y Zeniths Group Inmuebles S.A., como la acreedora, y que por mutuo acuerdo suscribe el convenio de Cesión de deuda que mantenía Inmobiliaria Sánchez S.A. con Zeniths Group Inmuebles S.A., y US\$ 50.593 que corresponden a una diferencia que se mantiene con la Compañía Inversiones y Negocios Cía. Ltda.
 - d) Corresponde a préstamos realizados con la Compañía Relacionada Alessa S.A; el primero por US\$ 816.275 a 48 meses plazo con una tasa de interés del 4%; el segundo por US\$ 1.610.000 a 120 meses con una tasa de interés del 4%; el tercero por US\$ 80.000 el mismo que no posee tasa de interés ni fecha de vencimiento.
- (3) Corresponde a los aportes entregados por los socios estratégicos para el desarrollo del proyecto de urbanizaciones en el terreno de Samborondón.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

16. Capital Social

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017 está constituido por 120.000 acciones ordinarias y nominativas e indivisibles a un valor de US\$ 1,00 cada una. La Composición de Accionistas de la Compañía al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

Accionistas	% de Acciones		Capital Social		Nacionalidad
	2018	2017	2018	2017	
Jose Estuardo Bucheli Sánchez	3,7%	3,7%	4.450	4.450	Ecuador
Kristell Elizabeth Bucheli Sánchez	3,7%	3,7%	4.450	4.450	Ecuador
Maria Paulette Bucheli Sánchez	3,7%	3,7%	4.450	4.450	Ecuador
Deisy Rosario Sánchez Burgos	11,1%	11,1%	13.350	13.350	Ecuador
Xavier Estuardo Sánchez de la Torre	11,1%	11,1%	13.350	13.350	Ecuador
Estuardo Andres Sánchez Gabibor	11,1%	11,1%	13.350	13.350	Ecuador
Estuardo Alcides Sánchez García	11,0%	11,0%	13.200	13.200	Ecuador
Alcides Estuardo Sánchez Robayo	11,1%	11,1%	13.350	13.350	Ecuador
Maria Elena Sánchez Robayo	11,1%	11,1%	13.350	13.350	Ecuador
Juan Xavier Sánchez Urquiza	11,1%	11,1%	13.350	13.350	Ecuador
Rocio de los Ángeles Sánchez Urquiza	11,1%	11,1%	13.350	13.350	Ecuador
Total	100%	100%	120.000	120.000	

17. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

Mediante Junta General de Accionistas celebrada el 29 de marzo de 2018, la Compañía efectuó la apropiación de US\$ 27.567 correspondientes a los resultados del ejercicio fiscal 2017.

18. Reserva Facultativa

2018

Con fecha Marzo 29 del 2018 mediante Acta de Junta General de Accionistas, la Compañía decide que el 40% de los resultados correspondientes al ejercicio año 2017, sean destinados a esta cuenta.

2017

Al 31 de Diciembre del 2017 corresponde a las apropiaciones de una parte de las utilidades del año 2016, y apropiaciones de años anteriores.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

19. Resultados Acumulados por adopción por primera vez NIIF

Corresponde a los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, NIIF. El saldo deudor en la cuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

20. Superávit por revaluación de Propiedades

Corresponde a la contrapartida del ajuste proveniente del avalúo practicado a los bienes inmuebles de la Compañía, realizado en el ejercicio 2012.

21. Garantías

Al 31 de Diciembre de 2018, existe la siguiente garantía:

<u>Activos en Garantía</u>	<u>Valor</u>	<u>Pasivos Garantizados</u>
Lotes de terreno identificados como "A" y "B" de la Hacienda Bujo	3.505.684	Hipoteca abierta a favor del Banco de Guayaquil

22. Ingresos

Conformado por:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Servicios 0%	1.015.883	37.733
Servicios 12%	34.957	855.563
Otros Ingresos	19.246	145.030
	<u>1.070.086</u>	<u>1.038.326</u>

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

23. Gastos Operacionales

Conformado por:

Gastos Operacionales	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios	51.321	39.104
Mantenimiento y reparación	26.492	72.874
Suministros y materiales	12.132	16.173
Impuestos, contribuciones y otros	106.511	95.052
Depreciación	229.456	212.170
Pérdidas por deterioro	-	64.052
Otros gastos locales	31.567	728
Gastos financieros	96.493	124.574
Intereses relacionadas	80.551	30.325
Otros gastos menores	12.261	21.163
Total	646.784	676.215

24. Impuesto a la Renta

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, la tasa impositiva del 25% y 22% respectivamente, rige el cálculo del Impuesto a la Renta de las Sociedades.

La conciliación del impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva legal es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad del ejercicio	423.302	362.111
	423.302	362.111
Partidas conciliatorias		
Ingresos Exentos	(17.325)	(19.439)
Más gastos no deducibles	7.963	50.261
Utilidad Gravable	413.940	392.933
22% Impuesto a la renta	103.485	86.445
Anticipo de Impuesto a la Renta	54.530	46.485

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

25. Transacciones con Partes Relacionadas

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la compañía mantenía los siguientes saldos con partes relacionadas:

	<u>US\$</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por Cobrar Corto Plazo			
Alessa S.A.	20.000	-	-
Inversiones y Negocios Cia. Ltda.	406	-	-
Total	(Nota 7)	20.406	-
Dividendos por cobrar			
Ideas de Hogar Internacional S.A.	12	-	-
Vientonort S.A.	211	-	-
Total	(Nota 7)	223	-
Cuentas por Cobrar Largo Plazo			
Alessa S.A.	-	1.216	1.216
Hotel del Mar S.A.	23.996	23.995	23.995
Gamaevent S.A.	28.812	28.812	28.812
Total	(Nota 10)	52.808	54.023
Inversiones Permanentes			
Ideas de Hogar Internacional S.A.	1	1	1
Inmobiliaria Boliche S.A. Inmoboliche	400	400	400
Hotel del Mar S.A.	1	126	126
Pacific Bottling Company PBCOM S.A.	76	76	76
Industrias Malupa S.A.	400	400	400
Vientonort S.A.	1	1	1
Gamaevent S.A.	1	1	1
Soluciones Inmobiliarias Inmoinvestment	800	-	-
Gruzenit S.A.	800	-	-
Total	(Nota 11)	2.480	1.005
Cuentas por Pagar Corto Plazo			
Inversiones y Negocios Cia. Ltda.	71.479	45.279	45.279
Alessa S.A.	239.437	272.741	272.741
Total	(Nota 13)	310.916	318.020
Intereses por pagar			
Alessa S.A.	62.213	6.539	6.539
Inversiones y Negocios Cia. Ltda.	7.991	6.971	6.971
Vientonort S.A.	21	-	-
Yelazar S.A.	35	-	-
Total	(Nota 13)	70.260	13.510

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

	<u>US\$</u>		
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	
<u>Cuentas por pagar Largo Plazo</u>			
Vientonort S.A.	45.871	44.982	
Inmobiliaria Yelazar S.A.	68.849	67.635	
Inversiones y Negocios Cia.Ltda.	3.400.105	3.400.105	
Alessa S.A.	1.959.226	1.879.225	
Total	(Nota 15)	5.474.051	5.391.947

Al 31 de diciembre del 2018, se han realizado las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	<u>US\$</u>	
	<u>2018</u>	
<u>Ingresos por servicios</u>		
Alessa S.A.	516.326	
Total	516.326	
<u>Dividendos ganados</u>		
Pacific Bottling Company PBCOM S.A.	4.865	
Ideas de Hogar Internacional S.A.	12	
Vientonort S.A.	211	
Total	5.088	
<u>Gasto de intereses</u>		
Alessa S.A.	35.385	
Vientonort S.A.	908	
Yelazar S.A.	1.240	
Total	37.533	
<u>Gasto de suministros y materiales</u>		
Alessa S.A.	50	
Total	50	
<u>Pago de préstamos</u>		
Alessa S.A.	33.304	
Inversiones y Negocios Cía. Ltda.	25.000	
Total	58.304	
<u>Préstamos recibidos</u>		
Alessa S.A.	80.000	
Inversiones y Negocios Cía. Ltda.	51.200	
Total	131.200	
<u>Préstamos otorgados</u>		
Alessa S.A.	200.000	
Inversiones y Negocios Cía. Ltda.	20.000	
Total	220.000	

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

26. Nueva Normatividad Relevante

2018

- Mediante Registro Oficial N° 312 del 24 de agosto del 2018, se publica el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.

De este Reglamento a la Ley, se resaltan los siguientes aspectos significativos:

- Se define para efectos tributarios la Actividad empresarial.
- Se define Exportador habitual.
- Se define Debida diligencia tributaria.
- Se establecen los criterios para establecer la Residencia fiscal de sociedades.
- Se establecen condiciones para la exoneración del pago de impuesto a la renta para microempresas.
- Se definen transacciones inexistentes.
- Se aclara la deducibilidad de provisiones de años anteriores.
- Se reforman algunos aspectos de los gastos personales deducibles.
- Se reconoce el derecho a solicitar la devolución del anticipo mayor al impuesto a la renta.

Mediante Registro Oficial N° 309 del 21 de agosto del 2018, Primer Suplemento, se publica la Ley Orgánica para el fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.

De esta ley se resaltan los siguientes aspectos significativos:

- Se amplía el límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad; del 1% al 5% de aquellos efectuados por conceptos de sueldos y salarios.
- Además beneficiarse con la remisión del 100% de los intereses, recargos de pago a créditos solicitados y multas, aquellos contribuyentes que estén en mora con el Servicio de Rentas Internas al 2 de abril de 2018. Además, con el cumplimiento de las condiciones determinadas en la presente ley, los contribuyentes se podrán acoger al saneamiento de valores que componen la matriculación vehicular, infracciones de tránsito, obligaciones aduaneras, impuestos vehiculares, IESS, servicios básicos, créditos educativos y becas, Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, intereses generados por responsabilidad civil y multas por la Contraloría General del Estado.
- Los usuarios que requieran beneficiarse de la remisión del 100% de intereses, multas y recargos correspondientes a obligaciones fiscales y tributarias tienen un plazo de 90 días (desde la publicación de la ley) para pagar la totalidad del capital adeudado. Si no cuentan con aquella capacidad de pago, se otorgará un plazo máximo de 2 años para el cumplimiento.
- En cuanto a la atracción de inversión privada, se establece la exoneración del Impuesto a la Renta por 12 años para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados contados desde el primer año que se generen impuestos.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

Para las inversiones dentro de las zonas urbanas de Quito y Guayaquil se realizará la exoneración del impuesto por 8 años. Es importante destacar que esta exoneración será aplicable a las sociedades nuevas o ya existentes siempre y cuando generen empleo neto.

- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas para nuevas inversiones productivas con contratos de inversión por concepto de importaciones de bienes de capital y materia prima indispensable para el negocio, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, a favor de personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.
- Los proyectos de vivienda de interés social es decir viviendas con un precio de venta hasta US\$ 40.000 calificados por el ente rector de hábitat y vivienda, gozarán de los beneficios e incentivos como devolución del IVA sobre el impuesto pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto, tarifa de 0% de IVA en servicios de construcción. Así mismo, estos beneficios se extenderán también a las personas naturales o jurídicas que desarrollen actividades de construcción de vivienda de interés social, debidamente calificados.

2017

- Mediante Registro Oficial N° 150 del 29 de diciembre del 2018, Segundo Suplemento, se publica la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.

De esta ley se resaltan los siguientes aspectos significativos:

- Incremento de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades del 22% al 25% y del 25% al 28% (con aplicación para el 2018).
- Exoneración del pago del impuesto a la renta, por 3 años, para nuevas microempresas, a partir del año en que generen ingresos operacionales.
- Rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y para exportadores habituales que mantengan o incrementen el empleo.
- Deducción del impuesto a renta adicional por adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria consideradas microempresas.
- Eliminación de la deducción de la provisión de jubilación patronal y desahucio.
- Modificación de las normas que establecen el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad que realicen actividades empresariales.
- Devolución del ISD para exportadores habituales para importación de materia primas, insumos y bienes de capital para ser incorporados en proceso productivos de bienes que se exporten.
- Eliminación del impuesto a las tierras rurales.
- Se deberá informar anualmente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, incluyendo a los propietarios legales y a los beneficiarios efectivos de las compañías constituidas en el Ecuador.
- El dinero electrónico será operado por las entidades del sistema financiero nacional.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

27. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de Diciembre del 2018 y 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros Abril 24 del 2019 y Abril 9 del 2018 respectivamente, no se ha producido eventos importantes, que en opinión de la administración de la Compañía amerite su revelación.
