

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

1. Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSANCHEZ, 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 2019, la compañía no tiene empleados bajo relación de dependencia.

2. Resumen de las principales políticas de contabilidad

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

a) Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) desarrolladas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). 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.

b) Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las Propiedades y las obligaciones por beneficios post empleo que son revalorizados y calculados en base a revaluos y métodos actuariales efectuados por consultores independientes.

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

c) 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 Republica del Ecuador no emite por el moneda propia, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal del país.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

d) Efectivo y equivalente de efectivo

El rubro comprende al efectivo disponible y a los depósitos de libre disponibilidad, además la compañía considera como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones realizadas, por los excedentes de efectivo colocadas en entidades financieras, cuyo vencimiento no es mayor a tres meses.

e) Instrumentos financieros

- Reconocimiento, medición inicial y des-reconocimiento

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero y se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de transacción, excepto los activos y pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable. La medición posterior de un activo o pasivo financiero se realiza como se describe posteriormente.

Los activos financieros se des-reconocen cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se des-reconoce cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

- Clasificación y medición posterior de los activos financieros

Para efectos de la medición posterior, los activos financieros se clasifican como cuentas por cobrar e inversiones al costo amortizado al momento de su reconocimiento inicial (la Compañía no posee instrumentos de cobertura).

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. Para las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar se omite el interés debido a que el efecto no es importante pues son obligaciones pagaderas a plazos menores a los 90 días.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

A la fecha de los estados financieros, la compañía clasifica sus instrumentos financieros pasivos según las categorías definidas en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 39) como: pasivos por préstamos y cuentas por pagar.

- Instrumentos financieros por categoría

Un detalle por tipo y antigüedad de los activos y pasivos financieros de la Compañía son todos a corto plazo, como se detalla a continuación:

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

	2019	2018
Activos Financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	47,508	66,797
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por Cobrar	66,834	137,683
Total activos financieros	114,342	204,480
Pasivos Financieros:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por Pagar	333,386	730,549
Total pasivo financieros	333,386	730,549

- Mediciones a Valor razonable de los Instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha que se genera el estado de situación financiera para su revelación en notas. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagará al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2 - Partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

Préstamos y cuentas por cobrar: Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, éstos se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro. El descuento se omite en los casos en los que el efecto del descuento no es importante.

El efectivo y equivalentes de efectivo de la Compañía, así como las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros.

Las cuentas por cobrar significativas individualmente se consideran para deterioro cuando están vencidas o cuando existe evidencia objetiva de que un pago específico caerá en incumplimiento.

Todos los activos financieros se revisan por deterioro al menos en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que un activo o grupo de activos financieros están deteriorados. El deterioro de las cuentas por cobrar se presenta como gastos dentro de los resultados del periodo.

Compensación de instrumentos financieros. Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

f) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la Compañía;
- se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
- se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha del balance;
- se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo, cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

- se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

- se mantenían fundamentalmente para negociación;
- debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- la Compañía no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

El ciclo normal de la operación de la entidad es de 12 meses.

g) Propiedades y Equipos

Están expresados al costo de adquisición, las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

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

Activo	Tasas
Edificio	5%
Equipos de Oficina	10%

El gasto de depreciación de las propiedades y equipos, se registran en los resultados del año.

h) 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.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

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.-** Después 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%

i) Inversiones Permanentes

Corresponden a inversiones en acciones. Luego del reconocimiento inicial, las inversiones en subsidiarias son registradas al costo menos cualquier importe acumulado de pérdidas de deterioro de valor. Los dividendos provenientes de las inversiones en subsidiarias son reconocidos por la Compañía en los resultados del período en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir el pago de los dividendos.

Las inversiones en acciones o participaciones que la Compañía posee en subsidiarias se efectúan con el fin de ejercer control de la entidad receptora de la inversión. El control se obtiene cuando la Compañía posee el poder para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades.

j) Deterioro de activos no financieros

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como propiedad y equipo, se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, o cuando las pruebas anuales de deterioro del activo se requieren, se hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor razonable menos los costos para la venta y su valor en uso. El importe recuperable es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independiente de otros activos o grupos de activos.

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

Para determinar el valor en uso, los flujos futuros de efectivos estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos para la venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiples de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidos en el estados de resultados integrales consolidado.

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos, tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Las pérdidas de deterioro de operaciones continuas, incluyendo deterioro de inventarios se reconocen en el estado de resultados integrales consolidado en la categoría de gastos relacionada con la función del activo deteriorado.

Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

- Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

k) Impuesto a las ganancias

- Impuesto a la renta corriente

La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 25%, en el ejercicio 2019 y 2018, 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 periodo 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 2019 se determinará con base en:

- Por 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;
- Por 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 2019 y 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

Al 31 de Diciembre del 2018 y de acuerdo con el artículo 28 de la **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 se establece:

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

- 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,
- 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.

- **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.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

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 se pueda compensar las diferencias temporarias.

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.

l) Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad, y el tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos.

Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Las provisiones son descontadas al valor presente si se estima que el efecto del descuento es significativo. Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se consideran como activos contingentes.

m) 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.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

- **Reserva Facultativa**

Incluye la apropiación de utilidades de años anteriores y está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para aumento de capital y ciertos pagos.

- **Resultados acumulados.** Incluyen todas las utilidades actuales y de periodos anteriores.

- **Distribución de dividendos**

Las distribuciones de dividendos pagaderas a los accionistas se incluyen en "dividendos por pagar" cuando los dividendos han sido aprobados para su distribución en junta general de Accionistas, previo a la fecha de reporte.

n) **Estado de Resultado Integral**

El estado del resultado integral del periodo 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.

o) **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 liquidas (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.

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.

p) **Ingresos por actividades ordinarias**

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.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

q) 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.

r) Políticas y procedimientos de administración de capital

Los objetivos sobre la administración de capital de la Compañía son:

- Garantizar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha
- Proporcionar un retorno adecuado a los accionistas.

Esto lo realiza a través de fijar precios a sus servicios de manera conmensurada con el nivel de riesgo. El objetivo de la Compañía en la administración de capital es mantener una proporción financiera de capital a financiamiento adecuada para sus operaciones.

La Compañía determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente mientras evita un apalancamiento excesivo, ratio que se presenta a continuación:

	US\$	
	2019	2018
Pasivo total	8.646.745	8.606.563
Patrimonio total	8.323.998	2.756.374
Ratio de apalancamiento	1,04	3,12

s) 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:

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

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.

t) **Negocio en Marcha**

Los estados financieros han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, fundamentado en que la administración tiene la expectativa razonable de que la Compañía podrá cumplir con sus obligaciones y cuenta con los recursos para seguir operando en el futuro previsible.

3. Riesgo de Instrumentos Financieros

a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

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 2019 y 2018

- **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 financieras 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.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas éticas y de negocios.

4. Normas nuevas emitidas y revisadas

Durante los años 2019 y 2018, el International Accounting Standard Board - IASB y su Comité de Interpretaciones International Financial Reporting Interpretations Committee - IFRIC emitieron varias enmiendas e interpretaciones a las NIIF vigentes. Sin embargo, la Gerencia de la Compañía considera que su adopción no tendría impacto en la situación financiera ni en el desempeño financiero ni en los flujos de efectivo de la Compañía en los años 2019 y 2018, debido a que en algunos casos se refieren a operaciones que no realiza y en otros casos, únicamente originan revelaciones adicionales para un mejor entendimiento de los estados financiero, y se resumen a continuación:

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

- Normas internacionales emitidas

A continuación se enumeran las normas e interpretaciones emitidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

2019

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

- a. Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son vigentes a partir del año 2019:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019
Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019
Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019
NIC 23 Costos por préstamos	1 de enero de 2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019

- b. Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevas normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 Presentación de Estados Financieros	1 de enero de 2020
NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores	1 de enero de 2020
NIIF 3 Combinación de negocios	1 de enero de 2020
NIIF 10 Estados financieros consolidados	Por determinar

2018

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS PARA 2018

Los siguientes están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2018:

- Dos nuevas Normas: NIIF 9 Instrumentos Financieros; y la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos en Clientes (que incorpora las Aclaraciones a la NIIF 15);
- Una modificación a la NIIF 4: Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones la NIIF 4);
- Modificaciones a otras dos Normas: NIIF 2 Pagos basados en Acciones; y la NIC 40 Propiedades de Inversión;
- Un conjunto de Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2014-2016; y,
- Una Interpretación: CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.

Además, un Documento de Práctica NIIF, Documento de Práctica de las NIIF N° 2 Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa, que fue publicado en septiembre de 2017.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

La siguiente tabla proporciona la publicación y fechas de vigencia de los pronunciamientos enumerados anteriormente.

Norma/Interpretación/Modificación/ Documento de Práctica	Cuando se emitió	Fecha de vigencia (aplicación anticipada a menos que se señala otra cosa)
NIIF 9 Instrumentos Financieros	Septiembre de 2015	1 de enero de 2018
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con clientes, Fecha de vigencia de la NIIF 15, y Aclaraciones a la NIIF 15	Mayo de 2014 Septiembre de 2015 Abril de 2016	1 de enero de 2018
Clasificación y Medición de Transacciones con Pagos basados en Acciones (Modificaciones propuestas a la NIIF 2)	Junio de 2016	1 de enero de 2018
Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4)	Septiembre de 2016	1 de enero de 2018 (algunos aspectos pueden aplicarse de forma anticipada si se aplica de forma anticipada la NIIF 9)
Transfers of Investment Property (Modificaciones a la NIC 40)	Diciembre de 2016	1 de enero de 2018
Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2014-2016; Modificaciones a la NIIF 1 Modificaciones a la NIC 28	Diciembre de 2016	1 de enero de 2018 1 de enero de 2018
CINIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	Diciembre de 2016	1 de enero de 2018
Documento de Prácticas de las NIIF N° 2 Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa	Septiembre de 2017	N/A

NORMAS NUEVAS

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 Instrumentos Financieros establece los requerimientos para el reconocimiento y medición de los activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. El Consejo ha pretendido siempre que la NIIF 9 sustituya a la NIC 39 en su totalidad.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

Sin embargo, en respuesta a las peticiones de las partes interesadas de que la contabilidad de instrumentos financieros deba mejorarse con rapidez, el Consejo dividió su proyecto para sustituir la NIC 39 en tres fases principales. A medida que el Consejo completó cada fase, creó capítulos en la NIIF 9 que sustituyeron los requerimientos correspondientes de la NIC 39.

En julio 2014 terminó ese trabajo cuando el Consejo emitió la versión completa de la NIIF 9, la cual incluye:

- (a) un modelo para clasificar los activos financieros que se basa en las características de los flujos de efectivo y el modelo de negocio en el que se mantienen;
- (b) un modelo para clasificar pasivos financieros, incluyendo el reconocimiento en otro resultado integral, en lugar de en el resultado del periodo, de las ganancias (o pérdidas) que se deben al deterioro (o mejora) en el riesgo crediticio propio de una entidad sobre los pasivos financieros que haya optado por medir al valor razonable;

Norma/Interpretación/Modificación/ Documento de Práctica	Cuándo se emitió	Fecha de vigencia (aplicación anticipada a menos que se señale otra cosa)
Ventas o Aportaciones de Activos (Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28)	Septiembre de 2014	Postpuesta indefinidamente
NIIF 16 Arrendamientos	Enero de 2016	1 de enero de 2019 (puede aplicarse de forma anticipada si se aplica la NIIF 15)
NIIF 17 Contratos de Seguro	Mayo de 2017	1 de enero de 2021
CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias	Junio de 2017	1 de enero de 2019
Características de Cancelación Anticipada con Compensación Negativa (Modificaciones a la NIIF 9)	Octubre de 2017	1 de enero de 2019
Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIC 28)	Octubre de 2017	1 de enero de 2019
Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2015-2017 Modificaciones a la NIIF 3 y a la NIIF 11 Modificaciones a la NIC 12 Modificaciones a la NIC 23	Diciembre de 2017	1 de enero de 2019 1 de enero de 2019 1 de enero de 2019

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Conformado por:

	<u>US\$</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja general	14.842	57.161
Bancos nacionales	32.666	9.636
Total	<u>47.508</u>	<u>66.797</u>

- (1) Al cierre del año 2019 y 2018, el saldo en bancos corresponde al disponible que se encuentra en los Bancos Pichincha y Guayaquil; el cual se utiliza para el giro del negocio. La calidad crediticia de los fondos disponibles por la Compañía en función de la entidad financiera relevante se presenta a continuación:

2019

Monto US\$	Calidad Crediticia	Perspectiva	Banco/Institución
30.192	AAA	Estable	Pichincha
2.474	AAA	Estable	Guayaquil

2018

Monto US\$	Calidad Crediticia	Perspectiva	Banco/Institución
9.636	AAA	Estable	Pichincha

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

6. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

	<u>2019</u>	<u>US\$</u> <u>2018</u>
Titulos de Credito	59	22
Cuentas y Doc. Por cobrar Clientes	10.525	90.637
Cuentas por Cobrar provisiones	-	6.892
Dividendos por cobrar (Nota 24)	16	223
Compañías Relacionadas (Nota 24)	16.532	20.406
Otras cuentas por cobrar	1.550	11.158
Crédito Tributario	38.152	8.655
Subtotal	66.834	137.993
Provisión para cuentas incobrables (1)	-	(310)
Total	66.834	137.683

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

	<u>2019</u>	<u>US\$</u> <u>2018</u>
Saldo inicial	310	46.659
Provisión del Año	-	310
Castigos/bajas de cartera	310	46.659
Saldo final	-	310

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

7. Propiedades y equipos

Conformado por:

	<u>2019</u>	<u>COSTO Y REVALORIZACIÓN</u>	<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>	<u>NETO</u>
			<u>US\$</u>	
No depreciable				
Terrenos	(a)	3.811.702		3.811.702
Activos en Proceso				-
Depreciable				
Edificios	(a)	5.109.774	(1.483.145)	3.626.629
Equipos de Oficina		15.595	(13.376)	2.219
TOTALES		<u>8.937.071</u>	<u>(1.496.521)</u>	<u>7.440.550</u>

(a) Al 31 de Diciembre del 2019 las propiedades, terrenos y edificios se descomponen de la siguiente manera:

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

Propiedades	Codigo Catastral	Costo en Libras	
		Terreno	Edificio
Sucre #824 y Lorenzo de Garaycoa	03-0053-016-0000-0-0	81.557	217.015
Ayacucho # 415 y Chimborazo	04-0050-008-0000-0-0	52.668	54.797
6 de Marzo # 3408 y García Goyena	07-0078-008-0000-0-0	108.445	372.472
Baquerizo Moreno 603 y Mendiburo	01-0042-014-0000-0-0	148.105	98.696
Cokn 1009 y 6 de Marzo	05-0035-003-0001-0-0	110.717	-
Franco Dávila y Lorenzo de Garaycoa	05-0005-001-0000-0-0	82.369	44.017
Mendiburo # 235 y Baquerizo Moreno	01-0042-002-0000-0-0	156.160	-
Sucre entre García Avilés y Rumichaca	03-0050-016-0000-0-0	102.758	96.989
Luis Urdaneta 1700 y Esmeraldas	11-0053-001-0000-0-0	50.835	165.742
Chimborazo # 1725 y Gómez Rendón	04-0043-001-0000-0-0	66.022	28.123
Gómez Rendón # 414 y Chimborazo	04-0044-009-0002-0-0	73.742	28.826
Lorenzo de Garaycoa y Franco Dávila	04-0091-001-0003-0-0	45.098	46.667
Parque Comercial California	03-0023-004-0011-2011-0-0	-	592.994
Plaza Quil Local # 5 Bloque 4	33-0157-001-0000-1-5	-	72.853
Vélez 1101 y José de Antepara	10-0014-008-0000-0-0	65.561	125.291
Plaza Mayor Local 59	90-0069-001-001-1-61	-	940.531
Lorenzo de Garaycoa y Akedo	05-0002-003-0000-0-0	70.624	74.039
Sucre 836 y Lorenzo de Garaycoa	03-0053-001-0000-0-0	84.663	111.182
Sucre 828 y Lorenzo de Garaycoa	03-0053-017-0000-0-0	57.331	205.610
Ciudadela La Chala	17-0006-030-0002-0-0	10.616	10.991
Febres Cordero y La 14.	14-0078-009-0000-0-0	13.133	445
Clemente Ballén 540 entre Escobedo y Boyacá	03-0034-003-0000-0-0	124.796	41.007
Urdesa	35-0085-009-0000-0-0	84.336	61.157
Garzota	99-0027-008-0000-0-0	162.919	121.021
Portete y la 11	13-0133-004-0000-0-0	59.347	588
Portete y la 10	13-0133-019-0000-0-0	36.378	12.792
Quilquis y Santa Elena	02-0033-005-0000-0-0	45.513	61.797
Huancavilca y P. Moncayo	60-0866-006-0000-0-0	66.530	60.325
Sucre # 837 y Lorenzo de Garaycoa	05-0051-014-0000-0-0	35.518	185.569
Urb. Ceibos Norte Mz. 866 Villa 6	03-0052-016-0001-0-0	43.225	67.819
Sucre 817 y Rumichaca	76-0115-037-0000-0-0	-	17.823
Av. Ejército y Sucre	10-0036-012-1-0-0	56.474	731.067
Casco Antiguo Av. Quilo-Guill (Sto. Domingo)	01050030300 - 01050031600	1.250.000	8.059
Vélez y 6 de Marzo	03-0059-003-0-0	102.728	150.905
Pedro Carbo y Luque	03-0012-002-0-0-0	155.250	(1)* 182.250
Urdenor 2	03-0052-013-0000-3-6	16.176	36.049
Coop. Unión y Progreso (Guasmo)	91-3776-001-0-0-0	20.588	66.161
	26-0001-002-0-1-		
Parqueo Puerto Santa Ana # 14	14-02-03-02-03-04-05-06-07-10		
	5-107-02-44-60	171.522	(2)* 18.108
Total Propiedades(Ver Nota 7, inciso a)		3.811.702	5.109.774

(1) Con fecha julio 15 del 2019 la Compañía adquiere un inmueble valorado según escritura en \$337.500 el mismo que se encuentra ubicado en Pedro Carbo y Luque y cuyo código catastral es 03-0012-002-0-0-0.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

(2) Corresponde a una reclasificación de Parques ubicados en el Condominio denominado "Parques Puerto Santa Ana" etapa 1-B del cantón Guayaquil que se encontraban en Propiedades de Inversión.

(3) Con fecha 2 de Diciembre del 2019 se realizó un revalúo de todas las propiedades y equipos.

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

El movimiento de propiedades y equipos, fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
COSTO		
Saldo inicial	7.676.757	7.345.004
Adiciones	1.450.884	331.753
Revalorización	439.695	-
Ventas	(13.575)	-
Reclasificación	(586.266)	-
Regularización de cuentas	(30.424)	-
Saldo final	<u>8.937.071</u>	<u>7.676.757</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	1.251.170	1.021.714
Adiciones	245.351	229.456
Saldo final	<u>1.496.521</u>	<u>1.251.170</u>

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

8. Propiedades de Inversión

Conformado por:

	<u>2019</u>	<u>COSTO Y</u>	<u>DEPRECIACIÓN</u>	<u>NETO</u>
		<u>REVALORIZACIÓN</u>	<u>ACUMULADA</u>	
		<u>US\$</u>		
No depreciable				
Terrenos	(a)	9.195.185	-	9.195.185
TOTALES		<u>9.195.185</u>	<u>-</u>	<u>9.195.185</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 con un área aproximada de 371.973 m².

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

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

<u>COSTO</u>	<u>US\$</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	4.470.511	4.234.276
Adiciones	-	236.235
Revalúo	(a) 4.889.382	-
Reclasificación	(164.708)	-
Saldo final	<u>9.195.185</u>	<u>4.470.511</u>

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

- a) Con fecha 2 de Diciembre se registró el revalúo del terreno ubicado en Km.13 Vía Samborondón- Sector las Colembas, según informe de Avalúo entregado por el Arq. Leonardo Yépez.

9. Cuentas por Cobrar a Largo plazo

		<u>2019</u>	<u>US\$</u> <u>2018</u>
Rocio Sanchez Urquiza	(1)	69.412	104.118
Deisy Sanchez Burgos	(1)	68.634	102.952
Hotel del Mar S.A.	(2)	23.996	23.996
Gamaevent	(2)	28.812	28.812
Total		<u>190.854</u>	<u>259.878</u>

- (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 14.

- (2) Ver Nota 24

10. Inversiones Permanentes

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

<u>Compañías</u>	<u>2019</u> <u>Valor en libros</u>	<u>% de</u> <u>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%
Total	<u>1.680</u>	

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

<u>Compañías</u>	<u>2018</u>	<u>% de</u>
	<u>Valor en libros</u>	<u>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%
Gumaevent S.A.	1	34%
Soluciones Inmobiliarias InmoInvestment	800	0,02%
Gruzenit S.A.	800	0,01%
Total	<u>2.480</u>	

11. Obligaciones Financieras

Conformado por:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>US\$</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 13)	327.452	302.356
(+/-) Ajuste	-	495
Provisión de intereses	<u>2.706</u>	<u>3.678</u>
TOTAL	<u>330.158</u>	<u>306.529</u>

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

12. Cuentas por Pagar

Conformado por:

		<u>2019</u>	<u>US\$</u> <u>2018</u>
Cuentas por pagar locales	(1)	149.237	109.128
Compañías Relacionadas		-	310.916
Intereses por pagar compañías relacionadas		-	70.260
Arriendos cobrados por anticipado		-	116.656
Depósitos en garantía inquilinos	(2)	95.086	73.801
Impuestos por pagar	(3)	89.063	49.788
Total		<u>333.386</u>	<u>730.549</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 Samborombon US\$ 3.000, entre otros menores.

(2) 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\$ 7.000 Carolina Villavicencio, US\$3.000 María Fernández, US\$ 1.012 Sixto Mora, entre otros menores.

(3) Incluye el Impuesto a la Renta de la Compañía, Impuesto al Valor Agregado y retenciones en la fuente.

13. Obligaciones Bancarias a Largo plazo

Conformado por:

		<u>2019</u>	<u>US\$</u> <u>2018</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.		839.080	1.141.436
Porción corriente	(Nota 11)	(327.452)	(302.356)
TOTAL		<u>511.628</u>	<u>839.080</u>

Ver detalle de garantías otorgadas en Nota 20.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

14. Cuentas por pagar a largo plazo

Conformado por:

		US\$	
		2019	2018
Pasivo por Ingreso Diferido	(1)	9.704	19.102
Cuentas por pagar Compañías Relacionadas	(2)	6.122.329	5.474.051
Otras cuentas y documentos por pagar	(3)	1.339.540	1.237.252
Total		7.471.573	6.730.405

(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 recibido de Vientonort el 25 de Octubre de 2016 por \$42.000 a 48 meses plazo con una tasa de interés del 4% anual.

b) Durante el año 2019 la compañía recibió préstamos por un total de US \$ 270.000, los cuales no tienen estipulado el plazo de vencimiento y no devengan interés alguno, el saldo pendiente de pago al 31 de diciembre del 2019 es de US \$ 252.082.

c) Préstamo recibido de 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.

Durante el año 2019 la compañía recibió préstamos por un total de US \$ 105.000, los cuales no tienen estipulado el plazo de vencimiento y no devengan interés alguno, el saldo pendiente de pago al 31 de diciembre del 2019 es de US \$ 110.000.

d) 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 cesionaria 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.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

Durante el año 2019 la compañía recibió préstamos por un total de US \$ 60.000, los cuales no tienen estipulado el plazo de vencimiento y no devengan interés alguno, así como también hubo una sustitución de deuda, con fecha 28 de Junio del 2019 según acta de Junta General de Accionistas se aprobó que Inversiones y Negocios Cía. Ltda. recibiera un valor de US \$ 2.118.663 que le correspondían a Alessa; el saldo pendiente de pago al 31 de diciembre del 2019 es de US \$ 5.445.247.

- e) 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.

Con fecha 28 de Junio del 2019, el saldo por pagar de US \$ 2.118.663 que se mantenía con Alessa S.A fue sustituido a favor de Inversiones y Negocios Cía. Ltda., según acta realizada por la junta general extraordinaria de socios de la compañía Inversiones y Negocios Cía. Ltda.

- f) Durante el año 2019 la compañía recibió préstamos de Hotesan Hotel Internacional Cía. Ltda. Que suman US \$ 165.000 pendiente de pago al 31 de diciembre del 2019; también incluyen prestamos del Señor Estuardo Sánchez que suman US \$ 150.000, los cuales no tienen estipulado la fecha de vencimiento y no devengan interés alguno.

- (3) Corresponde a los aportes entregados por los socios estratégicos para el desarrollo del proyecto de urbanizaciones en el terreno de Samborombón.

15. Capital Social

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018 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 2019 y 2018, es como sigue:

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

Accionistas	% de Acciones		Capital Social		Nacionalidad
	2019	2018	2019	2018	
Jose Eduardo 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 Eduardo Sánchez de la Torre	11,1%	11,1%	13.350	13.350	Ecuador
Estuardo Andres Sánchez Galber	11,1%	11,1%	13.350	13.350	Ecuador
Estuardo Alcides Sánchez García	11,0%	11,0%	13.200	13.200	Ecuador
Aleides 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 Angeles Sánchez Urquiza	11,1%	11,1%	13.350	13.350	Ecuador
Total	100%	100%	120.000	120.000	

16. 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 2019, la Compañía efectuó la apropiación de US\$ 15.991 correspondientes a los resultados del ejercicio fiscal 2018.

17. Reserva Facultativa

2019

Con fecha Marzo 29 del 2019 mediante Acta de Junta General de Accionistas, la Compañía decide que el 45% de los resultados correspondientes al ejercicio año 2018, sean destinados a esta cuenta.

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.

18. 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.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

19. Superávit por revolución de Propiedades.

Corresponde a la contrapartida del ajuste proveniente del avalúo practicado a los bienes inmuebles de la Compañía, realizado en el ejercicio 2019 y 2012.

20. Garantías

Al 31 de Diciembre de 2019 y 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

21. Impuesto a la Renta

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad del ejercicio	531.999	423.302
	<u>531.999</u>	<u>423.302</u>
Partidas conciliatorias		
Ingresos Exentos	(15.312)	(17.325)
Más gastos no deducibles	<u>17.484</u>	<u>7.963</u>
Utilidad Gravable	<u>534.171</u>	<u>413.940</u>
25 % Impuesto a la renta	133.543	103.485
Anticipo de Impuesto a la Renta	<u>-</u>	<u>54.530</u>

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

22. Ventas y Costo de Venta

Conformado por:

Ventas

	<u>US\$</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Servicios 0%	58.896	1.015.883
Servicios 12%	1.056.394	34.957
Rebaja en Canon de Arriendo	(1.841)	-
Otros Ingresos	36.787	19.246
	<u>1.150.236</u>	<u>1.070.086</u>

23. Gastos de Administración y Ventas

Conformado por:

	<u>US\$</u>	
Gastos Operacionales	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios	37.699	51.321
Mantenimiento y reparación	64.380	26.492
Suministros y materiales	28.434	12.132
Impuestos, contribuciones y otros	110.420	106.511
Depreciación	245.351	229.456
Otros gastos locales	7.355	31.567
Gastos financieros	85.980	96.493
Intereses relacionadas	33.899	80.551
Otros gastos menores	4.719	12.261
Total	<u>618.237</u>	<u>646.784</u>

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

24. Transacciones con Partes Relacionadas

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, la compañía registra los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas:

		<u>US\$</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por Cobrar Corto Plazo</u>			
Alessa S.A.		15.732	20.000
Inversiones y Negocios Cía. Ltda.		800	406
Total	(Nota 6)	16.532	20.406
<u>Dividendos por cobrar</u>			
Ideas de Hogar Internacional S.A.		16	12
Vientonort S.A.		-	211
Total	(Nota 6)	16	223
<u>Cuentas por Cobrar Largo Plazo</u>			
Hotel del Mar S.A.		23.996	23.996
Garnaevent S.A.		28.812	28.812
Total	(Nota 9)	52.808	52.808

		<u>US\$</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Inversiones Permanentes</u>			
Ideas de Hogar Internacional S.A.		1	1
Inmobiliaria Boliche S.A. Inmoboliche		400	400
Hotel del Mar S.A.		1	1
Pacific Bottling Company PBCOM S.A.		76	76
Industrias Malupa S.A.		400	400
Vientonort S.A.		1	1
Garnaevent S.A.		1	1
Soluciones Inmobiliarias Inmoinvestment		800	800
Gruzenit S.A.		-	800
Total	(Nota 10)	1.680	2.480

<u>Cuentas por Pagar Corto Plazo</u>			
Inversiones y Negocios Cía. Ltda.		-	71.479
Alessa S.A.		-	239.437
Total	(Nota 12)	-	310.916

<u>Intereses por pagar</u>			
Alessa S.A.		-	62.213
Inversiones y Negocios Cía. Ltda.		-	7.991
Vientonort S.A.		-	21
Yelazar S.A.		-	35
Total	(Nota 12)	-	70.260

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

		<u>US\$</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por pagar Largo Plazo</u>			
Vientonort S.A.		252.082	45.871
Inmobiliaria Yelazar S.A.		110.000	68.849
Inversiones y Negocios Cia.Ltda.		5.445.247	3.400.105
Alessa S.A.		-	1.959.226
Hotesan S.A.		165.000	-
Estuardo Sanchez		150.000	-
Total	(Nota 14)	<u>6.122.329</u>	<u>5.474.051</u>

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las operaciones detalladas precedentemente, son equiparables a otras operaciones realizadas con terceros.

	<u>US\$</u> <u>2019</u>	<u>US\$</u> <u>2018</u>
<u>Ingresos por servicios</u>		
Alessa S.A.	509.043	516.326
Total	509.043	516.326
<u>Dividendos ganados</u>		
Pacific Bottling Company PBCOM S.A.	5.810	4.865
Ideas de Hogar Internacional S.A.	4	12
Vientonort S.A.	100	211
Total	5.914	5.088
<u>Gasto de intereses</u>		
Alessa S.A.	33.221	35.385
Vientonort S.A.	347	908
Yelazar S.A.	331	1.240
Total	33.899	37.533
<u>Gasto de suministros y materiales</u>		
Alessa S.A.	-	50
Total	-	50
<u>Pago de préstamos</u>		
Alessa S.A.	80.000	33.304
Inversiones y Negocios Cía. Ltda.	-	25.000
Vientonort S.A.	20.000	-
Inmobiliaria Yelazar S.A.	40.000	-
Total	140.000	58.304
<u>Préstamos recibidos</u>		
Alessa S.A.	-	80.000
Inversiones y Negocios Cía. Ltda.	60.000	51.200
Vientonort S.A.	270.000	-
Inmobiliaria Yelazar S.A.	105.000	-
Hotesan S.A.	165.000	-
Estuardo Sanchez	150.000	-
Total	750.000	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 2019 y 2018

25. Nueva Normatividad Relevante

2019

Mediante Registro Oficial No. 111 de fecha 31 de diciembre de 2019, se publica la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, de la cual se extraen los aspectos más significativos:

RÉGIMEN DE REMISIONES NO TRIBUTARIAS

1. Remisión del 100% de multas, intereses de mora y gastos administrativos de las obligaciones pendientes de pago o en convenio de pago hasta el 31 de agosto de 2019, derivadas de créditos educativos y becas.
2. Remisión de pago de intereses, de intereses por mora y costas judiciales en operaciones de crédito en obligaciones contraídas con la Corporación Financiera del Ecuador y BANECUADOR hasta el monto de USD 100.000.

REFORMAS TRIBUTARIAS

A) IMPUESTO A LA RENTA

1. Se incluye como ingreso gravado a las “provisiones efectuadas para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible”, en cuanto estas provisiones no se las haya pagado efectivamente a los beneficiarios de tal provisión.
2. Se elimina la exención de impuesto a la renta, a los dividendos que se distribuyan a sociedades y personas naturales extranjeras.
3. Se establece que la capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive cuando se genere por reinversión de utilidades en los términos del artículo 37 de la ley.
4. Se incluye como ingreso exento de impuesto a la renta:
 - a. A las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad sea la inversión y administración de activos inmuebles.
 - b. A los pagos parciales de rendimientos financieros por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores en renta fija previstos en el numeral 15.1 del artículo 9 de la LRTI, que sean acreditados en vencimientos o pagos graduales anteriores al plazo mínimo de tenencia.
 - c. A los ingresos derivados directa y exclusivamente en la ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos, de carácter no reembolsable de gobierno a gobierno, percibidos por empresas extranjeras de nacionalidad del país donante.
 - d. Servicios de infraestructura hospitalaria e. Servicios educativos f. Servicios culturales y artísticos.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

5. Se agrega como deducción un 50% adicional los pagos de seguros de crédito contratados para la exportación.
6. Solo podrán deducir gastos personales, las personas naturales con ingresos netos inferiores a USD 100.000. Sin embargo, aunque perciban ingresos superiores a los USD 100.000, si se podrán deducir gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas, así como dichos gastos de su sus padres, cónyuge o pareja o unión de hecho e hijos que no perciban ingresos gravados y que dependan del contribuyente que haga uso de dichos gastos.
7. Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizado a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos.
8. Se podrá deducir hasta un 150% de los gastos por organización de eventos deportivos y culturales.
9. Serán deducibles los recursos y/o donaciones que se destinen a carreras de pregrado y postgrado afines a las Ciencias de la Educación, entregados a instituciones de Educación Superior, hasta el 1% del ingreso gravado.
10. Se establece un impuesto a la renta único a los ingresos provenientes de actividades agropecuarias, conforme las siguientes tablas:

Producción y comercialización local			
Ingresos desde	Ingresos hasta	Impuesto fracción básica	% Impuesto sobre fracción excedente
-	20.000,00	-	0,00%
20.000,01	300.000,00	-	1,00%
300.000,01	1.000.000,00	2.800,00	1,40%
1.000.000,01	5.000.000,00	12.600,00	1,60%
5.000.000,01	En adelante	76.600,00	1,80%

Exportación			
Ingresos desde	Ingresos hasta	Impuesto fracción básica	% Impuesto sobre fracción excedente
-	300.000,00	-	1,3%
300.000,01	1.000.000,00	3.900,00	1,6%
1.000.000,01	5.000.000,00	15.100,00	1,8%
5.000.000,01	En adelante	87.100,00	2,0%

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

Se pueden acoger a esta tarifa, las actividades que se mantengan en su estado natural, es decir que no hayan sido objeto de elaboración, proceso o tratamiento que implique modificación de su naturaleza. La sola refrigeración, enfriamiento o congelamiento para conservarlos, el pilado, desmote, trituración, extracción por medios mecánicos o químicos, el faenamiento, cortado y empaque no se considerarán procesamiento.

En caso el sujeto pasivo tenga partes relacionadas dedicadas a la producción y/o exportación de estos bienes, calculará el impuesto a pagar, sobre la totalidad de ingresos del sujeto pasivo y sus partes relacionadas.

11. Estarán sujetos a impuesto a la renta los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme las siguientes disposiciones:
 - a. Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, independiente de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley;
 - b. El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;
 - c. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;
 - d. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley;
 - e. En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el literal c; y,
 - f. En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

- g. Cuando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar adicionalmente la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta. Lo dispuesto en el presente artículo no obsta la aplicación de las respectivas disposiciones de los convenios tributarios de la materia suscritos por el Ecuador y vigentes, según corresponda.

12. Se elimina la obligación del pago del anticipo de impuesto a la renta.

Se sustituye el cálculo del anticipo del impuesto a la renta por un régimen de pago del anticipo voluntario, equivalente al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

B) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)

1. Se incluye como bienes tarifa 0% de IVA a las flores, follajes y ramas cortadas en estado fresco, tinturadas y preservadas.
2. Se incluyen como bienes tarifa 0% a:
 - a. los tractores hasta 300hp, que inclusive se dediquen a los cultivos agrícolas o actividades agropecuarias.
 - b. Glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos.
 - c. Papel periódico. d. Embarcaciones, maquinaria, equipos de navegación y materiales para sector pesquero artesanal.
3. Se incluyen como servicios gravados de IVA a los servicios digitales.
4. Se incluyen como servicios gravados con IVA 0% a:
 - a. El suministro de dominios de páginas web, hosting, computación en la nube.
 - b. El servicio de carga eléctrica de vehículos 100% eléctricos.
 - c. Los servicios prestados por artesanos calificados continuarán tarifa 0% en cuanto sus ingresos no superen los límites establecidos para llevar contabilidad.

C) IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS (ISD)

1. Se amplía la exoneración de ISD a las operaciones de financiamiento con un plazo de 180 días calendario, en los pagos al exterior por concepto de amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en Ecuador.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

2. No se aplicará la exención por pagos al exterior en concepto de dividendos, cuando las sociedades extranjeras a favor de quien se distribuye el dividendo, sean poseídas directa o indirectamente por personas naturales o sociedades residentes o domiciliadas en el Ecuador, que sean accionistas de la sociedad que distribuye el dividendo.
3. Se amplía la exoneración de ISD a los pagos por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones provenientes del exterior, ingresadas al mercado de valores del Ecuador, sin el plazo de permanencia mínimo de 360 días antes previsto.
4. Se amplía la exoneración de ISD a los pagos por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones provenientes del exterior, destinadas al financiamiento de vivienda, sin el plazo de permanencia mínimo de 360 días antes previsto.
5. Se amplía la exoneración de ISD a los pagos por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones provenientes del exterior, destinadas a depósitos a plazo fijo o inversiones, sin el plazo de permanencia mínimo de 360 días antes previsto.

RÉGIMEN IMPOSITIVO A MICROEMPRESAS.

1. Se sujetarán a este régimen: los contribuyentes considerados microempresas, incluidos los emprendedores considerados como microempresas, excepto aquellos que realicen actividades de construcción, lotización, urbanización, y aquellos cuya actividad económica sea: de servicios profesionales, ocupación liberal, relación de dependencia, y rentas pasivas de capital. El impuesto a la renta será del 2% sobre los ingresos brutos del respectivo periodo fiscal.
2. Quienes se acojan a este régimen determinarán una tarifa del 2% sobre los ingresos brutos del periodo fiscal.
3. Presentarán declaraciones de IVA e ICE en forma semestral.

IMPUESTO ÚNICO Y TEMPORAL A LOS INGRESOS DE LAS SOCIEDADES.

1. Las sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado gravados iguales o superiores a US \$1'000.000 en el ejercicio fiscal 2018, deberán aportar el impuesto progresivo conforme la siguiente tabla:

Ingresos gravados desde	Ingresos gravados hasta	Tarifa
1.000.000,00	5.000.000,00	0,10%
5.000.000,01	10.000.000,00	0,15%
10.000.000,01	En adelante	0,20%

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

2. En ningún caso la contribución será superior al 25% del impuesto a la renta causado.
3. La contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.
4. La declaración y el pago de la contribución se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal.
5. La contribución podrá estar sujeta a facilidades de pago por un plazo máximo de hasta tres (3) meses.

III OTROS

A) PAGO EXCEPCIONAL IMPUESTOS RETENIDOS O PERCIBIDOS.

1. Respecto de impuestos retenidos o percibidos de periodos vencidos, se tendrá un plan excepcional de pagos de hasta doce (12) meses, en cuotas mensuales iguales.
2. El sujeto pasivo tendrá hasta el 14 de febrero de 2020 para presentar la solicitud.
3. Una vez aceptado el plan de pagos, se suspenden las acciones de cobro, e interrumpen los plazos de prescripción.

B) DOMICILIO Y ESTABLECIMIENTO DE SOCIEDADES

1. Para efectos del pago impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, se entenderá como domicilio al señalado en la escritura de constitución de la compañía.
2. Se entenderá por establecimiento, los que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes.

2018

Mediante Registro Oficial N° 309 del 21 de agosto del 2018, 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:

- Normas de remisiones y reducciones, para deudas tributarias o fiscales internas con el servicio de Rentas Internas, deudas por obligaciones aduaneras con el Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, deudas por impuesto vehiculares, matriculación vehicular e infracciones de tránsito, deudas por obligaciones patronales con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y deudas con otras instituciones.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

- Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas, como son: exoneración de impuesto a la renta, exoneración del Impuesto a Salida de Divisas para las nuevas inversiones productivas, tratamiento para inversiones en industrias básicas y normas comunes a los incentivos.
- Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno, relativa a exenciones, exoneración de impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, deducciones, tarifa del impuesto a la renta para sociedades, utilidad en la enajenación de acciones, ingresos de no residentes, distribución de dividendos o utilidades, pago del impuesto (anticipo), impuesto al Valor Agregado, entre otros.

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° 392 del 20 de diciembre del 2018, Suplemento, se publica el Reglamento a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.

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

Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas, como son:

- Exoneración del impuesto a la renta a nuevas inversiones productivas en sectores priorizados y en industrias básicas.
- Exoneración del ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
- Exoneración por reinversión de utilidades.
- Criterios de transparencia y sustancia económica.
- Reformas al Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno, y,
- Reformas al reglamento para la aplicación del Impuesto a la Salida de Divisas.

INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. INMOSÁNCHEZ

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

26. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2019, fueron aprobados por parte de la Junta General de Accionistas mediante acta de fecha 3 de marzo del 2020.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 fueron aprobados mediante acta de Junta General de accionistas de fecha Marzo 29 del 2019.

27. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros adjuntos se ha producido el siguiente evento posterior: El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud OMS declaró al COVID-19 (Corona virus) como una pandemia y a partir de dicha fecha el Gobierno de Ecuador ha decretado el estado de excepción y de emergencia sanitaria en el territorio nacional, adoptando varias medidas de prevención relacionadas principalmente con cierre de sus fronteras, restricciones de movilidad interna, suspensión de ciertas actividades productivas, educativas y eventos masivos, entre otras medidas. El brote de COVID-19 ha traído incertidumbre a las empresas y economías a nivel mundial, esperándose un impacto significativo en la economía global dentro del primer semestre de 2020. El impacto general en las operaciones de la Compañía dependerá en gran medida de qué tan rápido se reanude la actividad económica en el país y a nivel mundial. La administración de la Compañía se encuentra realizando un monitoreo permanente sobre esta situación a fin minimizar los impactos en sus operaciones.

Al 31 de diciembre del 2019 la administración de la compañía había decidido fusionarse por absorción con Vientonort S.A.; Inmobiliaria Yelazar S.A y Hotesan Hotel Internacional C. Ltda. , con fecha Marzo 2 del 2020 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros emitió la Resolución definitiva de terminación del trámite respectivo.
