

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía **SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y** (en adelante la "Compañía") fue constituida mediante escritura pública el 16 de noviembre de 1961, en la ciudad de Quito e inscrita en el registro mercantil el 17 de noviembre de 1961.

Su actividad principal es dedicarse a establecer y mantener talleres de mecánica y a realizar actos y contratos de naturaleza civil y comercial, pudiendo comprar y vender toda clase de bienes raíces y muebles y celebrar toda clase de transacciones.

La Compañía es accionista principal de las Compañías; Aerotransportes Insulares S.A. Aeroinsa con el 99%, Montemoro S.A. con el 62.5% y Altos Del Parque ALPARQUE S.A. con el 50% de acciones. En estas Compañías, mantiene el poder derecho y capacidad de influir en sus rendimientos variables, por lo tanto presenta estados financieros consolidados. Los estados financieros separados adjuntos deben leerse en conjunto con los estados financieros consolidados.

La compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no cuenta con empleados bajo relación de dependencia.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables utilizadas en la elaboración de estos estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas de manera consistente en los ejercicios presentados.

A. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros Individuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("CNIF") y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Cada vez que fuera necesario, ciertas reclasificaciones de importes comparativos han sido efectuadas con el objeto de uniformar la presentación con la del presente ejercicio

La elaboración de los Estados Financieros, en conformidad con las NIIF, requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y asunciones que puedan afectar, entre otros, los importes registrados de los activos y pasivos y la exposición de activos y pasivos contingentes. Los resultados finales podrían diferir respecto de estas estimaciones.

A partir de la evaluación de la Gerencia al 31 de diciembre de 2019, los estados financieros se han elaborado bajo la hipótesis de negocio en marcha. No obstante, a raíz de la declaración de la propagación del COVID-19 como pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 11 de marzo de 2020, los Gobiernos alrededor del mundo han tomado medidas que limitan la movilidad de las personas para prevenir la propagación del COVID-19, que afectan las diferentes actividades económicas. Aunque Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y, espera continuar con sus operaciones en el futuro previsible debido a que se espera mantener estrategias de mercado adecuadas, la evaluación del cumplimiento de la hipótesis de negocio en marcha se ha realizado en un escenario de incertidumbre significativa.

B. Base de Medición

Los estados financieros individuales han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando la otra técnica de valoración.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros separados, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17 y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable.

C. Moneda Funcional

El dólar estadounidense es la moneda que refleja la sustancia económica de los hechos subyacentes y las circunstancias a las operaciones financieras de la Compañía.

D. Clasificación de los Saldos Corrientes y no Corrientes

En el estado de situación financiera separado, 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.

E. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

F. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otros Créditos

Las cuentas por cobrar comerciales y otros créditos son reconocidos inicialmente al valor razonable que corresponde al valor de la consideración incondicional, a menos que contengan componentes financieros significativos, cuando se reconocen a su valor razonable. Debido a la naturaleza de corto plazo, el importe en libros se considera igual a su valor razonable.

La Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas que utiliza una provisión de pérdida esperada para todos los créditos por ventas. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, los créditos por ventas se agruparon según las características de riesgo crediticio y los días de vencimiento.

G. Contratos de Construcción

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo son reconocidos como ingreso de actividades ordinarias y gastos respectivamente, con referencia al estado de realización de la actividad producida por el contrato al final del período sobre el que se informa. Cualquier pérdida esperada por causa del contrato de construcción es reconocida inmediatamente como un costo.

H. Vehículos

Los vehículos se registran al costo histórico de adquisición o de construcción menos la depreciación acumulada y las pérdidas por desvalorización. El costo histórico incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los ítems.

Las reparaciones mayores y mejoras son activadas como vehículos únicamente cuando los beneficios económicos probables asociados al bien en cuestión benefician a la compañía y las inversiones mejoren las condiciones del activo más allá de las originalmente establecidas.

El método de depreciación es revisado a cada cierre del ejercicio. La depreciación se calcula utilizando el método de la línea recta para depreciar el costo de cada activo durante su vida útil estimada, como sigue:

Vehículos	5 años
-----------	--------

El importe en libro de un activo se reduce de inmediato hasta su importe recuperable si el importe en libros es superior a su importe recuperable estimado.

Las ganancias y pérdidas por ventas o bajas son determinadas comparando el valor recibido con el valor registrado del activo y se reconocen en "Otros ingresos operativos" u "Otros egresos operativos" en el estado de resultados integral.

I. Inversiones en Subsidiarias

Las NIIF requieren que las inversiones en subsidiarias se presenten consolidadas con la matriz en los estados financieros consolidados; sin embargo, por requerimientos legales se preparan estados financieros separados y también estados financieros consolidados.

En los estados financieros separados, la Compañía mide sus inversiones en subsidiarias al costo.

Los dividendos procedentes de estas inversiones se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

Subsidiarias - Son subsidiarias aquellas entidades que están controladas por la Compañía, controla a sus subsidiarias cuando está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en las subsidiarias y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre éstas.

Inversiones en Asociadas - Son aquellas en las cuales ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la Compañía en la que se invierte.

Otras inversiones - Son aquellas inversiones sobre las que no posee control ni influencia significativa.

J. Propiedades de Inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento operativo de inmuebles. Las propiedades de inversión son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

La depreciación de edificios e instalaciones es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes. Las estimaciones de vidas útiles de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades de inversión son las siguientes:

Edificios

20 años

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

K. Provisiones

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

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

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

L. Instrumentos Financieros

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera cuando se convierte en parte de las disposiciones contractuales de un instrumento financiero.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

i) Activos financieros -

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento -

Son activos financieros no derivados con una fecha de vencimiento fijada, cuyos pagos son de cuantía fija o determinable, y la entidad tiene la intención efectiva y además, la capacidad, de conservar hasta su vencimiento.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar -

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado -

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, incluyendo los arrendamientos financieros por cobrar, son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

ii) Pasivos financieros -

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Baja de un pasivo financiero

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

M. Impuestos a las ganancias – Corriente y Diferido

El gasto o crédito por impuesto a las ganancias del período es el impuesto pagadero sobre el ingreso tributable del período actual basado en la tasa del impuesto a la renta aplicable en el Ecuador, ajustada por cambios en activos y pasivos por impuestos diferidos atribuibles a diferencias temporarias y pérdidas fiscales no utilizadas. El impuesto es reconocido en el Estado de Resultados Integral.

1) *Impuestos Corrientes*

El cargo por impuestos a las ganancias corriente se calcula sobre la base de las leyes impositivas vigentes o en curso de la promulgación a la fecha de cierre del ejercicio en las que opera la Compañía. La gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones juradas de impuestos con relación a las situaciones en las cuales la legislación impositiva está sujeta a alguna interpretación y establece provisiones cuando es apropiado.

2) *Impuestos Diferidos*

El impuesto diferido es reconocido aplicando el método del pasivo sobre las diferencias temporales. Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporales y son calculadas a la tasa que estará vigente a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

El cargo por impuestos diferidos es reconocido aplicando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias, entre las bases imponibles de activos y pasivos y sus valores contables en los estados financieros. Las principales diferencias temporarias surgen de los ajustes a valor razonable.

N. Patrimonio

1) Componentes del Patrimonio

El estado de cambios en el patrimonio incluye:

- El valor del capital accionario, la reserva legal y los resultados acumulados de años anteriores.
- El efecto de la conversión de los estados financieros por aplicación por primera vez de las NIIF.

2) Dividendos distribuidos por la Compañía a los accionistas

Los dividendos distribuidos son registrados en los estados financieros de la Compañía cuando los accionistas de la Compañía tienen el derecho de recibir el pago o cuando los dividendos interinos son aprobados por el Directorio de la Compañía de acuerdo con sus estatutos.

La Compañía puede pagar dividendos en la medida que existan resultados acumulados distribuibles calculado de acuerdo con las leyes Ecuatorianas.

O. Reconocimiento de Ingresos

Las ventas comprenden el valor razonable de la consideración recibida o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Las ventas reconocidas por la Compañía se miden al precio de transacción de la contraprestación recibida o por recibir a la que tiene derecho la Compañía, reducido por las devoluciones estimadas y otros créditos de los clientes, tales como descuentos y descuentos por volumen, en función del valor esperado que se realizará.

Los ingresos por ventas se reconocen en un momento en el tiempo o durante el tiempo cuando el control se ha transferido y no existe una obligación de desempeño incumplida que pueda afectar la aceptación del producto por parte del cliente. La entrega se produce cuando los productos se han enviado a la ubicación específica, los riesgos de obsolescencia y pérdida se han transferido y el cliente ha aceptado el producto de acuerdo con el contrato, las disposiciones de aceptación han caducado o la Compañía tiene pruebas objetivas de que se han cumplido los criterios de aceptación, incluyendo las obligaciones de desempeño.

Otros ingresos devengados por la Compañía se contabilizan sobre las siguientes bases:

- Ingresos por intereses: sobre la base de rendimientos efectivos.
- Los ingresos derivados de contratos por actividades distintas a las actividades normales de la compañía.

La Compañía no espera tener ningún contrato en el que el período entre la transferencia de los bienes o servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia, la Compañía no ajusta ninguno de los precios de transacciones por el valor temporal del dinero.

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el arriendo de oficinas y bodegas en el curso normal de las operaciones de la Compañía.

P. Costo de Ventas y Gastos de Operación

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

Q. Compensación de Saldos y Transacciones -

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

R. Nuevas normas aplicables y relevantes para la Compañía

Modificaciones a la NIIF 9 - Características de pagos anticipados con compensación negativa

La NIIF 9 en su párrafo B4.1.11 (b) establece que el pago anticipado de un instrumento de deuda a una cantidad que incluye 'compensación adicional razonable' por la terminación temprana del instrumento resulta en flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos de principal e intereses sobre la cantidad principal pendiente.

La compensación negativa puede ocurrir, por ejemplo, cuando el instrumento es pagable por anticipado a una cantidad que refleja los flujos de efectivo contractuales restantes descontados a la tasa de interés corriente del mercado. Dependiendo de los movimientos de la tasa de interés desde el reconocimiento inicial del instrumento, el tenedor de la opción puede terminar pagando más que el principal pendiente y los intereses en el momento del pago anticipado.

Tales características de pago anticipado son prevalentes en tipos particulares de instrumentos de pago de otra manera tales como préstamos corporativos e hipotecas minoristas. IASB decidió que medir tales activos a costo amortizado, e incluirlos en métricas clave como el margen neto por intereses, proporcionaría información más útil y relevante para los usuarios de los estados financieros acerca del desempeño de esos activos financieros.

IASB propone una excepción de alcance estrecho a la NIIF 9 para permitir que el activo financiero pagable por anticipado sea medido a costo amortizado si:

- a) El activo financiero de otra manera daría satisfacción a los requerimientos de la NIIF 9.B4.1.11(b) pero falla en ello solo a causa de que el tenedor de la opción puede recibir compensación adicional razonable por la terminación temprana; y,
- b) El valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante cuando la entidad inicialmente reconoce el activo financiero.

Con base en la evaluación realizada, la Compañía ha determinado que los nuevos requerimientos y modificaciones la NIIF 9 no tienen un impacto sobre la contabilización de sus activos financieros.

Modificaciones a la NIC 19 – Modificaciones, reducción o liquidación del plan

Las enmiendas requieren que una entidad:

- Uso suposiciones actualizadas para determinar el costo del servicio actual y el interés neto por el resto del período después de una modificación, reducción o liquidación de un plan; y,
- Que reconozca en los resultados como parte del costo del servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, cualquier reducción en un superávit, incluso si ese superávit no fuera previamente reconocido debido al impacto del límite de los activos.

Los cambios en los términos o la membresía de un plan de beneficios definidos podrían resultar en una modificación, o una reducción, o liquidación, del plan. La NIC 19 requiere que una entidad determine el importe de cualquier costo de servicio pasado, o la ganancia o pérdida en la liquidación, al volver a medir el pasivo neto por beneficios definidos antes y después de la modificación, empleando las suposiciones actuales y el valor razonable de los activos del plan en el momento de la enmienda. El costo actual del servicio y el interés neto generalmente se calculan utilizando suposiciones determinadas al inicio del período.

Sin embargo, si el pasivo neto por beneficios definidos se vuelve a medir para determinar el costo del servicio pasado o la ganancia o pérdida en la liquidación, el costo del servicio actual y el interés neto por el resto del período se vuelven a medir utilizando las mismas suposiciones y el mismo valor razonable de los activos del plan. Esto cambiará los montos que de otro modo habrían sido cargados a los resultados en el período posterior a la modificación, reducción o liquidación del plan, y podría significar que el pasivo neto por beneficios definidos se vuelva a medir con mayor frecuencia.

Una modificación, reducción o liquidación de un plan podría reducir o eliminar un superávit, lo que pudiera modificar el efecto del límite de los activos. El costo del servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, se calcula de acuerdo con la NIC 19 y se reconoce en los resultados. Esto refleja la sustancia de la transacción, porque se recupera un superávit que se ha utilizado para liquidar una obligación o proporcionar beneficios adicionales. El impacto sobre el límite de los activos se reconoce en otros resultados integrales y no se reclasifica a resultados. El impacto de las enmiendas es para confirmar que estos efectos no se compensan.

Las enmiendas se aplican de forma prospectiva a las modificaciones, liquidaciones o reducciones de un plan que ocurran después del inicio del primer período de presentación de informes anuales, que comienza en o después del 1 de enero de 2019.

Las enmiendas no afectarán a la Compañía, ya que no mantiene personal en relación de dependencia.

NIIF 16 – Arrendamientos

En enero de 2016, el CNIC emitió la NIIF 16, "Arrendamientos". El nuevo estándar dará lugar al reconocimiento de casi todos los arrendamientos en el estado de posición financiera (exceptuando los arrendamientos a corto plazo y de bajo valor), ya que se elimina la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. La NIIF 16 se debe aplicar en los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2019.

La NIIF 16 sustituye a la NIC 17 e introduce un nuevo modelo de contabilidad para los arrendatarios que conllevará capitalizar (reconocer en balance) la mayoría de los actuales arrendamientos operativos, por lo que aflorarán nuevos activos y pasivos y cambiarán magnitudes como el EBITDA o el ROA. Los sectores más afectados serán aquellos con mayor volumen de arrendamientos operativos (retail, hoteles, compañías aéreas, etc.).

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeito a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Compañía espera reconocer en un futuro activos con derecho de uso y pasivos por arrendamientos.

La Compañía ha evaluado los efectos de la aplicación del nuevo estándar y se acogen a las excepciones indicadas en la NIIF 16 por ende no mantendrán una afectación en la contabilidad del arrendamiento operativo.

CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

S. Nuevas normas y modificaciones aún no adoptadas y relevantes para la Compañía

A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIF	Título	Efectiva a partir de
NIIF 17	Contratos de Seguros	Enero 1, 2021
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificaciones a la NIIF 3	Definiciones de negocio	Enero 1, 2021
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de "materialidad"	Enero 1, 2021

NIIF 17 Contratos de seguro

El IASB emite la NIIF 17 para apoyar el reconocimiento, medición y revelación de los contratos de seguros, y con el fin de que las aseguradoras emitan información financiera comparable y otorguen un valor agregado a los usuarios, especialmente a los inversionistas, esta norma reemplaza a NIIF 4 en el tratamiento contable de estos contratos.

Una entidad considerará sus derechos y obligaciones esenciales, si surgen de un contrato, ley o regulación, al aplicar la NIIF 17. Un contrato es un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles. La exigibilidad de los derechos y obligaciones de un contrato es una cuestión del sistema legal. Los contratos pueden ser escritos, orales o estar implícitos en las prácticas tradicionales del negocio de una entidad. Los términos contractuales incluyen todos los términos de un contrato, explícitos o implícitos, pero una entidad no considerará los términos que no tengan sustancia comercial (es decir no tengan efecto apreciable sobre la naturaleza económica del contrato).

Una entidad identificará carteras de contratos de seguro. Una cartera comprende contratos sujetos a riesgos similares y son gestionados conjuntamente. Los contratos dentro de una línea de producto se esperarían que tuvieran riesgos similares y, por ello, se esperarían que estuviera en la misma cartera si se gestionan conjuntamente.

Una entidad reconocerá un grupo de contratos de seguro que se emitan cuando tenga lugar el primero de los siguientes hechos:

- a) el comienzo del periodo de cobertura del grupo de contratos;
- b) la fecha en que venza el primer pago de un tenedor de la póliza de seguro en el grupo; y
- c) para un grupo de contratos onerosos, cuando el grupo pase a ser oneroso.

La Administración prevé que la aplicación de esta norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

Modificaciones a la NIIF 3

Se introducen aclaraciones a la definición de negocio establecidas en la NIIF 3 con el objetivo de facilitar su identificación en el marco de una combinación de negocios, o si por el contrario se trata de una adquisición de un conjunto de activos.

Para ser considerado un negocio, una adquisición tendría que incluir un insumo y un proceso aplicado al mismo que, en conjunto, contribuya significativamente a la capacidad de crear productos. La nueva guía proporciona un marco para evaluar cuándo está presente un insumo y el proceso aplicado al mismo (incluso para las empresas en etapa temprana que no han generado productos). Para ser una empresa sin productos, ahora será necesario contar con una fuerza laboral organizada.

La definición del término “productos” se restringe para centrarse en los bienes y servicios que se proporcionan a los clientes, generando ingresos por inversiones y otros ingresos, y excluye los rendimientos en forma de costos más bajos y otros beneficios económicos.

La Administración prevé que la aplicación de esta norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8

Las modificaciones a la definición de materialidad se realizan para que sea más sencillo hacer juicios sobre lo que es material. La definición de materialidad ayuda a las compañías a decidir si la información

debe ser incluida en los estados financieros. Estas modificaciones aclaran dicha definición e incluyen guías de cómo debe ser aplicada. Adicionalmente, se han mejorado las explicaciones que acompañan a la definición y se ha asegurado que la definición de material es consistente en todas las normas.

La nueva definición de materialidad comprende que la información es material o tiene importancia relativa si su omisión, expresión inadecuada u ocultamiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad que informa específica.

El principal cambio se da en la inclusión del término ocultamiento y el uso de “podría esperarse razonablemente que influya”, con que la Administración puede tener una interpretación más amplia de los hechos o fenómenos que pueden afectar a los estados financieros.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

i) Deterioro de activos -

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

ii) 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.

iii) Impuestos diferidos -

Al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

iv) Vidas útiles -

Al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas de sus activos depreciables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de valor razonable por tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

El área de finanzas tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Gerencia General, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

4.1 Riesgo de mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés y los flujos de efectivo.

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo, garantizando con sus propiedades en bienes inmuebles, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

4.2 Riesgo Crediticio

El riesgo crediticio se origina en el efectivo y equivalente de efectivo; así como exposiciones crediticias con clientes, incluyendo transacciones comprometidas con la Compañía.

La Administración de la Compañía monitorea activamente la confiabilidad crediticia de sus instrumentos financieros a fin de minimizar el riesgo crediticio.

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

	Al 31 de diciembre de,	
	2019	2018
Índice de liquidez (veces)	0.82%	0,67%
Pasivos totales / patrimonio (veces)	0.98%	1,52%

La Administración considera que los indicadores financieros antes indicados están dentro de los parámetros adecuados para el tamaño y nivel de desarrollo que mantiene la Compañía.

4.3 Riesgo de liquidez

La Gerencia Financiera es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez; por lo cual, ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez del Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

4.4 Riesgo de capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro de los distintos proyectos de obra civil de la Compañía.

La Junta General de Accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de utilidades que se reinvierte anualmente y el nivel de dividendos que se paga a los accionistas.

4.5 Índice de endeudamiento

El índice de endeudamiento dentro del período la Compañía no se presenta en los estados financieros, debido a que la compañía no mantiene préstamos con entidades financieras.

4.6 Categoría de instrumentos financieros y clasificación dentro de la jerarquía del valor razonable

Como lo indica la nota 2 B, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros en las siguientes categorías de medición: costo amortizado, valor razonable a través de resultados integrales ("VRORI") y valor razonable a través de resultados ("VRR"). Para los instrumentos financieros medidos en el estado de situación financiera al valor razonable, la NIIF 13, Medición del Valor Razonable, requiere que la medición a valores razonables sea desagregada en las siguientes jerarquías:

- Nivel 1 - Precios de referencia (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Informaciones diferentes a precios de referencia incluidos en el Nivel 1 que son observables.
- Nivel 3 - Informaciones para los activos y pasivos que no se basan en datos de mercados observables.

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

El siguiente detalle ilustran los instrumentos financieros por categoría:

	Al 31 de diciembre de,	
	2019	2018
<u>Activos financieros medido al valor razonable</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	170,138	37,154
<u>Activos financieros medidos al costo amortizado</u>		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	10,514	6,751
Cuentas por cobrar a corto plazo partes relacionadas	202,073	55,373
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar largo plazo	9,000	4,021
Cuentas por cobrar a largo plazo partes relacionadas	62,047	15,184
Inversiones en asociadas	984,431	1,002,584
Total activos financieros	1,438,203	1,121,067
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	73,763	104,596
Cuentas por pagar a corto plazo partes relacionadas	490,950	210,034
Cuentas por pagar a largo plazo partes relacionadas	1,386,401	1,790,976
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar largo plazo	21,694	15,632
Total pasivos financieros	1,972,808	2,121,238
Instrumentos financieros, neto	(534,605)	(1,000,171)

Al final del período sobre el que se informa, no existe concentración de riesgo de crédito significativas para los instrumentos de deuda designados al valor razonable con cambios en los resultados. El importe en libros que se refleja anteriormente representa la máxima exposición al riesgo de crédito de la Compañía para dichos préstamos y cuentas por cobrar.

4.7 Estimación del valor razonable

Los activos y pasivos financieros clasificados al valor razonable a través de resultados son medidos bajo el marco establecido por los lineamientos contables del CNIC para mediciones de valores razonables y exposiciones.

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

5. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Debido a la integración del negocio la Compañía efectúa transacciones con partes relacionadas. Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas es como sigue:

		Al 31 de diciembre de,	
		2019	2018
Estado de Situación financiera:			
Cuentas por cobrar comerciales:			
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.		704	-
		704	
Cuentas por cobrar:			
Altos del Parque ALPARQUE S.A.	(1)	133,154	-
Servicios Administrativos y Contables Madirt S.A.	(2)	104,991	67,611
Sociedad Agrícola Lomas de Gualabí S.A.	(3)	31,708	703
Fideicomiso Autocom Lit	(4)	5,000	5,000
Niobe S.A.		1,093	907
Subtotal		276,650	74,221
(-) Interés implícito		(12,530)	(3,664)
Subtotal neto		264,120	70,557
Clasificación:			
Corriente		202,073	55,373
No corriente		62,047	15,184
Total		264,120	70,557
Cuentas por pagar:			
Diego Ribadeneira Traversari	(5)	1,787,893	1,438,191
Daihauto S.A.	(7)	129,550	129,550
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.	(6)	100,344	660,672
Vegaflor S.A.	(8)	83,154	-
Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial			
Mecanossac	(9)	50,198	1
Floral Word S.A.		25,000	25,000
Rancho Brahman S.A.		7,000	7,000
Montemoro S.A.		5,361	-
Finansauto S.A.		401	401
Inversiones Aries S.A. INVARES		56	80,940
LYGSA S.A.		30	-
Servicios Administrativos y Contables Madirt S.A.		-	358
Subtotal		2,188,987	2,342,113
(-) Interés implícito		(311,636)	(341,103)
Subtotal neto		1,877,351	2,001,010
Clasificación:			
Corriente		490,950	210,034
No corriente		1,386,401	1,790,976
Total		1,877,351	2,001,010

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

- (1) Al 31 de diciembre de 2019, la cuenta por cobrar a Altos del Parque ALPARQUE S.A., corresponde a una subrogación de deuda que mantenía Altos del Parque ALPARQUE S.A. con Vegaflor S.A. por US\$83,153 y un préstamo por concepto de pago de predios por US\$50,000.
- (2) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cuenta por cobrar a Madirt S.A., corresponde principalmente al endoso de Notas de Créditos desmaterializadas a compañías relacionadas por concepto de impuestos, y a intereses pendientes de pago por concepto de recuperación de cartera, que genera una tasa de interés del 8.69% anual respectivamente.
- (3) Al 31 de diciembre de 2019, el saldo por cobrar corresponde a facturas que Inmobiliaria La Y ha cancelado a proveedores de Sociedad Agrícola Lomas de Gualabí S.A.
- (4) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo por cobrar corresponde a préstamo otorgado a la Fideicomiso Autocom Lit, para cubrir gastos administrativos, que genera una tasa de interés del 8.69% anual.
- (5) Al 31 de diciembre 2019 y 2018, corresponde principalmente a préstamos recibidos del Sr. Diego Rivadeneira, en efectivo para ser utilizado como capital de trabajo de la Compañía para el Proyecto La Ronda, que genera una tasa de interés del 8.69% anual.
- (6) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representan préstamos otorgados por sus compañías relacionadas, utilizados principalmente para reposición de gastos varios adecuaciones del Proyecto La Ronda, que genera una tasa de interés del 8.69% anual.
- (7) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a préstamo recibido de Daihauto S.A.
- (8) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a una cuenta por pagar a Vegaflor S.A. por concepto de subrogación de deuda que mantenía Altos del Parque ALPARQUE S.A. con Vegaflor S.A.
- (9) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a una cuenta por pagar a Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial por concepto de préstamo a Altos del Parque ALPARQUE S.A. para pago de predios.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2019	2018
Bancos (1)	48,521	37,154
Inversiones temporales (2)	121,617	-
Total	170,138	37,154

- (1) Corresponde a depósitos de libre disponibilidad mantenidos en Banco de la Producción Produbanco S.A. Grupo Promerica y una cuenta ahorro en la Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha.
- (2) Corresponde a certificados a plazo mantenidos en Diners Club del Ecuador S.A., con vencimiento a 62 días y que genera un interés del 5%.

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de,	
	2019	2018
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes Locales	4,026	472
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipos proveedores	(1) 5,000	5,750
Otros	10,488	4,550
Total	<u>19,514</u>	<u>10,772</u>
Clasificación:		
Corriente	10,514	6,751
No corriente	9,000	4,021
Total	<u>19,514</u>	<u>10,772</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponde principalmente a anticipos entregados a la Sra. Camila Lanusse, para la construcción en el Proyecto la Ronda.

8. OTROS CRÉDITOS FISCALES

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2019	2018
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario - impuesto al valor agregado IVA	34,872	44,182
Crédito tributario de retención en la fuente IVA	37,130	69,520
Crédito tributario de retención en la fuente Renta (nota 14)	9,035	-
Total	<u>81,037</u>	<u>113,702</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Retención en la fuente del Impuesto al Valor Agregado - IVA	-	702
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	373	782
Impuesto a la renta por pagar (nota 14)	-	451
Total	<u>373</u>	<u>1,935</u>

9. INVERSIONES EN ACCIONES

Un resumen de las inversiones en asociadas es como sigue:

		Al 31 de diciembre de,	
		2019	2018
<u>Inversiones en subsidiarias</u>			
Altos del Parque Alparque S.A.	(1) 50%	838,664	838,664
Montemoro S.A.	(2) 62%	247,955	247,955
Niobe S.A.	(3) 99%	94,000	94,000
Vegaflor S.A.	(4) 1%	22,958	22,958
Otras inversiones	3%	115	115
Subtotal		1,203,692	1,203,692
(-) Deterioro en inversiones		(281,761)	(263,608)
Total		921,931	940,084
<u>Aportes futuras capitalizaciones</u>			
Montemoro S.A.	(5)	62,500	62,500
		984,431	1,002,584

(1) Compañía dedicada a la construcción, reconstrucción, reparación y decoración de interiores de toda clase de obras civiles. sean de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, conjuntos habitacionales, lotizaciones, oficinas, locales comerciales. centros comerciales, entre otros, para lo cual queda facultada a adquirir inmuebles y venderlos una vez edificadas las obras civiles. Dentro de esta facultad se incluye la prestación de servicios de asesoría, asistencia técnica, fiscalización e implementación de proyectos y sistemas en las áreas de la construcción inmobiliaria. administración, contabilidad y prestación de servicios de asesoría, implementación y desarrollo de negocios en general.

(2) Compañía dedicada a la construcción reconstrucción reparación y decoración de interiores de toda clase de obras civiles.

(3) Compañía dedicada a la compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados. Al 31 de diciembre de 2019 Inmobiliaria La Y ya no mantiene inversiones en esta compañía.

(4) Corresponde a la compra de acciones realizadas a sus accionistas Señor Guillermo Patricio Silva, Agrícola Mtrytrade C.A., y Multivest S.A., de 3,138; 1,883 y 1,882 acciones respectivamente. La compañía se dedicada a la agricultura y producción, comercialización, elaboración, importación y exportación de productos vegetales en todas sus faces, cultivo, propagación, investigación, desarrollo, comercialización, procesamiento y exportación de especies vegetales.

(5) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representan aportaciones en efectivo que se generaron en el año 2015.

10. VEHÍCULOS

Un resumen de los vehículos es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de,	
	2019	2018
Costo	353,337	279,837
Depreciación acumulada	(163,762)	(114,237)
Total	189,575	165,600

El movimiento y los saldos de los vehículos se presentan a continuación:

	Al 31 de diciembre de,	
	2019	2018
<u>Costo:</u>		
Saldo inicial del año	279,837	72,837
Adiciones	73,500	207,000
Saldo final del año	353,337	279,837
<u>Depreciación:</u>		
Saldo inicial del año	(114,237)	(72,837)
Gasto por depreciación del año	(49,525)	(41,400)
Saldo final del año	(163,762)	(114,237)
Total	189,575	165,600

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de las propiedades de inversión es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de,	
	2019	2018
Costo	2,576,318	2,225,142
Depreciación acumulada	(301,069)	(106,635)
Total	2,275,249	2,118,507
Clasificación:		
Edificios	(1) 565,634	549,081
Adecuaciones	(2) 1,709,615	1,569,426
Total	2,275,249	2,118,507

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

El movimiento y los saldos de las propiedades de inversión se presentan a continuación:

<u>Costo</u>	<u>Edificios</u>	<u>Adecuaciones</u>	<u>Total</u>
Saldo 31 de Diciembre de 2017	549,081	1,573,415	2,122,496
Adiciones	-	181,300	181,300
Ajustes		(78,654)	(78,654)
Saldo 31 de Diciembre de 2018	549,081	1,676,061	2,225,142
Adiciones	16,553	148,755	165,308
Reclasificación (3)	-	185,868	185,868
Saldo 31 de Diciembre de 2019	565,634	2,010,684	2,576,318
<u>Depreciación</u>			
Saldo 31 de Diciembre de 2017	-	(98,069)	(98,069)
Adiciones	-	(8,566)	(8,566)
Saldo 31 de Diciembre de 2018	-	(106,635)	(106,635)
Adiciones	-	(8,566)	(8,566)
Reclasificación (3)	-	(185,868)	(185,868)
Saldo 31 de Diciembre de 2019	-	(301,069)	(301,069)
Total	565,634	1,709,615	2,275,249

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las propiedades de inversión incluyen:

- (1) Corresponde al Edificio situado en la Av. Naciones Unidas E6-99, entre la Avenida Los Shyris y Amazonas, los mismos que fueron adquiridos al Banco Bolivariano Compañía Anónima, según escritura pública de compraventa celebrada el día 2 de abril del 2001, a continuación un detalle:

- Suite número 901 del piso noveno
- Estacionamiento asignado con el número S2 -2, 14 y 15 ubicado en el subsuelo 2
- Estacionamiento asignado con el número S3 -16, 19 y 20 ubicado en el subsuelo 3
- Estacionamiento asignado con el número S3 -19 ubicado en el subsuelo 3

Además corresponde a un Edificio ubicado en la Av. América y Av. República (esquina), de 985 m2, en la cual mantiene arrendado su propiedad a la Compañía Otecel S.A.

- (2) Corresponde al Proyecto La Ronda Casa 431 en la cual se encuentran realizando las adecuaciones y remodelaciones al bien inmueble, y la Administración al cierre del año 2018 ha culminado la construcción, a la espera de la aprobación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- (3) Corresponde a una reclasificación Edificio por adopción NIIF 2014 por un mal reconocimiento de la venta.

12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es el siguiente:

		Al 31 de diciembre de,	
		2019	2018
Proveedores locales	(1)	24,639	45,053
Provisiones		70,725	75,175
Otras cuentas por pagar		93	-
		<u>95,457</u>	<u>120,228</u>
Clasificación:			
Corriente		73,763	104,596
No corriente		<u>21,694</u>	<u>15,632</u>
Total		<u>95,457</u>	<u>120,228</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por pagar proveedores locales se originan principalmente con el Sr. Andrés Bueno por concepto de honorarios de Proyecto La Ronda y con la Compañía Diego Arteta Diseño Cía. Ltda., por concepto de diseño y decoración.

13. PATRIMONIO

Un resumen es como sigue:

		Al 31 de diciembre de,	
		2019	2018
Capital		440,000	440,000
Reserva legal		12,482	12,482
Aportes futuros aumentos de capital		569,958	-
Resultados acumulados		<u>988,443</u>	<u>943,221</u>
Total		<u>2,010,883</u>	<u>1,395,703</u>

i) Capital social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el capital social está constituido por 440,000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

ii) Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

iii) Aporte para futuras capitalizaciones

Con fecha 31 de diciembre de 2019, mediante acta de junta ordinaria universal de accionistas de S.A. Inmobiliaria La Y, se reúne la Junta para conocer y resolver sobre la "Subrogación de acreencia de INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A. por la suma de US\$569,958.12.

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

iv) Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

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

v) Resultados acumulados

Los resultados (utilidad o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2019	2018
Saldo inicio del año	743,247	1,004,555
Resultados adaptación NIIF	199,974	199,974
Ajuste por reclamo de impuesto	(3,678)	-
Ajustes por baja de cartera	-	(48,881)
Apropiación de la reserva legal	-	(12,375)
Revaluación	5,361	-
Utilidad (pérdida) del ejercicio	43,539	(200,052)
Total	988,443	943,221

14. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA DEL IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2019	2018
Utilidad (pérdida) utilidad del ejercicio	48,832	(181,385)
Más (Menos):		
Gastos no deducibles	103,783	242,156
Otras rentas exentas	(128,557)	(33,356)
	24,058	27,415
Impuesto a la renta causado (1)	5,293	6,031
Anticipo calculado (2)	-	18,667
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	5,293	18,667

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización, la Compañía pago 22% sobre la utilidad gravada. La Compañía se acogió a la exención, según el Artículo No. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno, en el que señala lo siguiente:
- Haber presentado el anexo de accionistas y el anexo de dividendos.
 - Si cumple con la condición, las micros y pequeñas empresas (ingresos menores a 1 millón) tendrán deducción adicional de una base desgravada y una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de Impuesto a la Renta, y,
 - De igual forma lo tendrán las sociedades exportadoras habituales siempre que en el ejercicio fiscal mantengan o incrementen empleo.
- (2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2 % de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía determinó como impuesto a la renta causado del año US\$5,293. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$5,293.

El movimiento de los activos y pasivos por impuesto a la renta corriente es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de,	
	2019	2018
Saldo al inicio de año	451	8,870
Impuesto a la renta	(5,293)	(18,667)
Pago	(451)	(8,870)
Retenciones efectuadas en el período	14,328	18,216
Saldo al final de año (nota 8)	9,035	(451)

A la fecha de este informe las declaraciones del Impuesto a la Renta correspondientes a los años del 2012 al 2019 están abiertas a revisión por parte de las autoridades tributarias.

Aspectos tributarios

Con fecha 31 de diciembre de 2019 se promulgó La Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria:

Gastos deducibles

- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas, siempre que para la segunda se cumpla las siguientes condiciones:
 - a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa; y,
 - b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

- Los costos y gastos de promoción, publicidad o patrocinio deportivo realizados dentro de los programas del Plan Estratégico para el Desarrollo Deportivo ejecutado por la entidad rectora competente serán deducibles en un 100% adicional.

Pago de dividendos:

- Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha
- Nueva forma de distribución de dividendos de acuerdo a los ingresos gravados con independencia de su residencia fiscal.

Beneficios Tributarios

- Se incorporan a los servicios de infraestructura hospitalaria, servicios educativos y servicios culturales y artísticos como sectores exonerados de pago del Impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas.

Impuesto a la Renta Único

- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias podrán acogerse al impuesto a la renta único de conformidad con las tablas establecidas por la Administración Tributaria.

Anticipo del Impuesto a la Renta

- El pago del impuesto a la renta podrá anticiparse de manera voluntaria en un 50% del impuesto a la renta causado del año anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario del impuesto a la renta.

Impuesto al Valor Agregado

- Se incorporan como bienes tarifa 0% a los siguientes artículos:
 - a) Tractores con llantas de hasta 300 hp para fines agrícolas.
 - b) Glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapaso.
 - c) Papel periódico
 - d) Embarcaciones, maquinaria, equipos de navegación y materiales para el sector pequeño artesanal.
- Se grava el 12% del impuesto a los servicios digitales.
- Se grava el 12% del impuesto al suministro de dominios de páginas web.
- Se grava el 12% a los servicios de carga eléctrica.

Precios de transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$ 15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019, no supera el importe acumulado mencionado.

15. INGRESOS

Un resumen de los Ingresos por venta es como sigue:

		Al 31 de diciembre de,	
		2019	2018
Arriendos	(1)	182,071	228,023
Total		182,071	228,023

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde principalmente a arriendo a la empresa Otecel S.A. por un valor de US\$138,388.

16. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos por su naturaleza es como sigue:

		Al 31 de diciembre de,	
		2019	2018
Depreciaciones		58,091	49,966
Deterioro de inversiones		23,033	184,498
Arrendamiento		21,739	-
Honorarios		21,135	42,598
Mantenimiento		19,856	58,838
Impuesto por funcionamiento		12,977	13,439
Seguros		11,167	11,236
Servicios básicos		6,110	3,944
Servicios de terceros		2,967	13,181
Otros		3,277	3,912
Total		180,352	381,612

17. CONTRATO

Contrato suscrito con Otecel Sociedad Anónima

Con fecha 22 de enero de 2018, la Compañía suscribió un contrato con el doctor Andrés Francisco Donoso, en calidad de Apoderado Especial de la Compañía Otecel Sociedad Anónima, en la cual declaran expresamente su intención de modificar el Contrato celebrado entre ellas, con la finalidad de establecer un nuevo plazo y terminación de la relación contractual, con los antecedentes antes expuestos, y por ser intención de las partes, éstas acuerdan modificar el Contrato y su Modificatoria mencionados, en los siguientes términos: Modificar la cláusula séptima: Plazo del contrato de arrendamiento y el numeral tres punto dos (3.2) de la cláusula tercera de la modificatoria, para lo cual las partes han acordado prorrogarlo por un período de 5 años más contados a partir de su vencimiento; es decir, desde el 1 de enero de 2018 hasta el 31 de diciembre del 2022.

Las partes han acordado como canon de arrendamiento mensual la suma de US\$ 15,335 más IVA, dicho canon rige a partir del 22 de enero de 2018.

El ingreso por este concepto durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 ascendió aproximadamente US\$138,388 y US\$184,020 respectivamente.

Con fecha 25 de marzo de 2019, Otecel informó la decisión de dar por terminado el contrato de arrendamiento de local que mantenía con la Compañía, estableciendo el plazo de terminación de contrato el 30 de septiembre de 2019.

Subrogación de deuda Altos del Parque ALPARQUE S.A. – Vegaflor S.A.

Con fecha 17 de octubre de 2019, mediante acta de junta ordinaria universal de accionistas de S.A. Inmobiliaria La Y, se reúne la Junta para conocer y resolver sobre la “Subrogación de acreencia de Vegaflor S.A. por la suma de US\$83,153.65” en la cual el presidente manifiesta que para cumplir con ciertas obligaciones de Altos Parques S.A., se emitieron desde la cuenta de Vegaflor algunos cheques que en total suman US\$83,153.65, S.A. Inmobiliaria La Y, en su calidad de accionistas de Altos del Parque, desea subrogarse en esta acreencia comprometiéndose además de restituir el valor total a Vegaflor S.A. y pide la aprobación de la Junta.

La Junta luego de varias consultas respecto de los pagos realizados, decide por unanimidad de votos, aprobar la decisión de que S.A. Inmobiliaria La Y se subroga en la acreencia mencionada y reembolse el valor de US\$83,153.65 a Vegaflor S.A.

Proyecto “La Ronda”

El proyecto “La Ronda” se encuentra terminado en su totalidad, cuenta con sus correspondientes permisos de habitabilidad y bomberos, la administración está a cargo de terceras personas, para lo cual se ha firmado un contrato por 5 años.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

La Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020 declaró una pandemia global producida por el COVID-19. Desde esa fecha el Ecuador adoptó medidas entrando en Estado de Emergencia Sanitaria para frenar la expansión de estos brotes. Consecuentemente el 16 de marzo del mismo año el Presidente de la República y por las condiciones sanitarias existentes hasta esa fecha, decretó un estado de excepción nacional como medidas para prevenir la transmisión del virus incluyendo entre otras disposiciones:

- Decretar un toque de queda nacional con horarios específicos limitando el movimiento de personas.
- Restringir los vuelos y otros viajes nacionales e internacionales, transporte de personas intercantonales e interprovinciales.
- Restricción vehicular.
- Suspensión de actividades laborales, entre otras medidas que se van adaptando conforme evoluciona la propagación del virus.

Esto presenta y posiblemente a futuro presentará impactos en empresas y negocios principalmente de sectores como el turismo, transporte, comercio minorista, servicios y entretenimiento, así como a las cadenas de suministro y la producción de bienes en todo el mundo, previendo una disminución importante de la actividad económica.

La Compañía considera el impacto del COVID-19 en los estados financieros para periodos que finalizan después del 31 de diciembre de 2019, que incluyen entre otros aspectos:

- Activos no financieros;
- Instrumentos financieros y arrendamientos;
- Reconocimiento de ingresos;

- Obligaciones no financieras;
- Eventos posteriores a la fecha del balance y empresa en marcha;
- Divulgaciones incluyendo riesgo financiero: y
- Estados financieros intermedios.

Actualmente no es posible cuantificar los posibles efectos de esta pandemia, el que podría ser material sobre los estados financieros futuros.

No se han producido otros hechos posteriores entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (15 de junio del 2020).

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con la autorización de la gerencia y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. La Gerencia considera que los estados financieros serán aprobados por los miembros del directorio y accionistas sin modificaciones