

**INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresadas en US Dólares)

**A. INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.:**

La Compañía fue constituida mediante Escritura Pública el 6 de marzo de 1969 e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de marzo de 1969. Su actividad principal se relaciona con la administración y compra y venta de bienes raíces.

La Compañía es propietaria de los siguientes bienes inmuebles: 4 terrenos en el sector de Cumbayá, (que son arrendados a su compañía relacionada Delltex S.A.) y 3 terrenos y 3 edificios ubicados en el Centro Histórico de la ciudad de Quito (que son arrendados a terceras personas).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no cuenta con empleados.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización de fecha 3 de abril de 2020 por parte del Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

**B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Base de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.

Se utilizará la jerarquía siguiente para estimar el valor razonable de un activo:

- a) Precios cotizados para activos idénticos (similares) en un mercado activo a los que la Compañía puede acceder en la fecha de medición.
- b) Cuando no estén disponibles precios cotizados, el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico en condiciones de independencia mutua entre las partes interesadas y debidamente informadas.
- c) Si el mercado para el activo no está activo y cualquier acuerdo de venta vinculante o las transacciones recientes de un activo idéntico por sí solas no constituyen una buena estimación del valor razonable, se utilizará otra técnica de valoración.

**INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.****B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

(Continuación)

Juicios y estimaciones: La preparación de estados financieros conforme a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) requiere el uso de estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota D se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

Moneda funcional y de presentación: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de curso legal en la República del Ecuador y, por lo tanto, moneda funcional y de presentación de la Compañía.

**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes: La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de operaciones, se mantiene principalmente con fines de negociación, se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa o es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que se tenga restricciones para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del periodo sobre el que se informa. El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación, se mantiene principalmente con fines de negociación, deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa, o no tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa. La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en valores determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Instrumentos financieros: Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio de otra entidad. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía pasa a formar parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

**INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**

(Continuación)

- Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar: La mayoría de las ventas se realizan conforme los términos comerciales normales y no devengan intereses. Cuando un crédito se extiende más allá de los términos comerciales normales, los créditos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al cierre de cada período sobre el que se informa, los valores en libros de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si hay evidencia objetiva que los montos no son recuperables. De ser así, la pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.
- Cuentas por pagar comerciales y con relacionadas: Las cuentas por pagar comerciales y con relacionadas son obligaciones contraídas en condiciones de crédito normales y no devengan intereses. Las cuentas por pagar comerciales denominadas en moneda extranjera se convierten en Dólares de E.E.U.U. utilizando el tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. La ganancia o pérdida por tipo de cambio se incluye en otros ingresos u otros gastos, según corresponda.

Los instrumentos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden posteriormente al valor razonable con cambios en resultados). Sin embargo, si el acuerdo constituye una transacción de financiación, los instrumentos financieros se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado.

Al final de cada período sobre el que se informa, la Administración evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros. De existir, se reconoce inmediatamente una pérdida en resultados.

Baja de activos financieros: Un activo financiero se da de baja en cuentas solo cuando:

- Expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero;
- El activo financiero se transfiere a terceros; o,
- A pesar de haber conservado algunos riesgos y ventajas inherentes a la propiedad significativos, se transfiere el control del activo a otra parte, y éste tiene la capacidad práctica de vender el activo en su integridad a una tercera parte no relacionada y es capaz de ejercer esa capacidad unilateralmente y sin necesidad de imponer restricciones adicionales sobre la transferencia.

Si una transferencia no da lugar a una baja en cuentas porque se conservan riesgos y ventajas significativos inherentes a la propiedad del activo transferido, se continuará reconociendo el activo transferido en su integridad, y se reconocerá un pasivo financiero por la contraprestación.

Baja de pasivos financieros: Un pasivo financiero (o una parte de un pasivo financiero) se da de baja en cuentas solo cuando se haya extinguido—esto es, cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada, cancelada o haya expirado.

**INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**

(Continuación)

Cualquier diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de una parte de un pasivo financiero) cancelado o transferido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo transferido que sea diferente del efectivo o del pasivo asumido, se reconoce en resultados.

Servicios y otros pagos anticipados: Comprenden los beneficios futuros que se espera obtener por los montos anticipados a los proveedores de bienes y servicios, y que aún no se devengan. Se acredita cuando se liquida el contrato, servicio o adquisición de bienes que la origina.

Propiedad, planta y equipo: El importe de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconoce como activo solo si es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y dicho importe puede ser medido con fiabilidad.

- Medición inicial:

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición o costo de construcción, más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía. Cuando corresponda, también incluirá los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, y rehabilitación del lugar sobre el que se asienta el activo

- Medición posterior (Modelo del costo):

Después del reconocimiento inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdida de deterioro de los activos.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- Método de depreciación y vidas útiles:

El costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los elementos de propiedades, planta y equipo; o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. A continuación, se presentan las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación

Clases	Vida útil en años	Tasa de depreciación %
Equipos de computación	3	3.33

Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

**INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.****C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

- Bajas o venta de propiedades, planta y equipo:

Una partida de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados

Propiedades de inversión: Son inmuebles (terrenos o edificios) mantenidos para producir rentas, apreciación del capital (también denominada plusvalía) o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

- Reconocimiento y medición inicial:

Se reconocen y miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluyen en la medición inicial.

El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprende su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

- Medición posterior (Modelo del costo):

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdida de deterioro de los activos.

El costo de los edificios se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basado en la vida útil estimada y considera valores residuales. La vida útil estimada de los edificios es de 65 años y el valor residual del 7.94% del costo.

Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

El valor residual es revisado anualmente y es la cantidad que se recibiría actualmente si el activo ya estuviera en la edad y condición que se espera al final de su vida útil.

Los terrenos no se deprecian.

- Transferencias:

Se realizarán transferencias a, o de, propiedad de inversión solo cuando exista un cambio en su uso, que ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión y existe evidencia del cambio de uso. Un cambio en las intenciones de la gerencia de uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio de uso.

**INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.****C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

- Baja de propiedades de inversión:

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el valor en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Deterioro del valor de los activos no financieros: El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso). La Compañía evalúa al final de cada ejercicio económico anual, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo no financiero. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen en el resultado del período, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra norma. Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados se trata como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra norma.

Anticipos de clientes: La obligación de transferir bienes y servicios a un cliente del que ya se ha recibido un pago, se reconoce como un anticipo de clientes.

Los anticipos recibidos de clientes por el arrendamiento de los bienes inmuebles se reconocen como ingresos de acuerdo al plazo del respectivo contrato.

Otras obligaciones corrientes: Corresponde a obligaciones tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, y se originan en disposiciones tributarias vigentes. Se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Provisiones corrientes: Se reconoce una provisión cuando (i) tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y (iii) puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación. El valor reconocido como provisión a la fecha de los estados financieros, es la mejor estimación de la Administración del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

Distribución de dividendos: La distribución del dividendo se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos en los estados financieros en el período que se declaran. No existe ninguna restricción para la distribución de dividendos.

Impuesto a la renta:

- Corriente:

**INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.****C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

Sin embargo, para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas o exportadores habituales, la tarifa de impuesto a la renta aplicable será del 22%.

La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar; o,
- b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

- **Diferido:**

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

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

**INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.****C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

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

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos se contabilizan en base al método del devengado, y se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la Compañía pueda otorgar, y sin incluir impuestos ni aranceles.

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la prestación de servicios y venta de productos se reconocen en la medida que los servicios han sido prestados y cuando el riesgo y los beneficios inherentes a la propiedad de tipo significativo, han sido transferidos sustancialmente a los compradores, independientemente del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello.

Ingresos por arrendamiento: Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen en la línea recta de acuerdo con el plazo establecido en el respectivo contrato.

Costos y gastos ordinarios: gastos son reconocidos con base a lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

Gastos financieros: Los gastos financieros incluyen servicios bancarios recibidos como emisión de chequeras y estados de cuenta recibidos.

Modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES): No se han emitido nuevos pronunciamientos de la NIIF para PYMES. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad se reunió el 12 de marzo de 2019 para la revisión completa. No se ha tomado alguna decisión hasta el momento.

**D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

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

Deterioro de instrumentos financieros: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos y pasivos para determinar si existe algún indicio de que estos hubieran sufrido una pérdida por deterioro.

**INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.****D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:** (Continuación)

En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del valor 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 o pasivo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un instrumento financiero en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo o pasivo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Estimación de vidas útiles de propiedad, planta y equipo y propiedades de inversión: La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota C.

**E. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No Corriente
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	346,825		317,089	
Cuentas y documentos por cobrar clientes	46,599		2,364	
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas	77,451		53,423	
<b>Total activos financieros</b>	<b>470,875</b>		<b>372,876</b>	
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Cuentas y documentos por pagar proveedores			712	
Cuentas y documentos por pagar relacionados			201,328	
<b>Total pasivos financieros</b>			<b>202,040</b>	

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado se aproximan a su valor razonable, dada su naturaleza de corto plazo.

**F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Caja	6,760	6,760
Bancos locales	(1) 340,065	310,329
	<b>346,825</b>	<b>317,089</b>

(1) Corresponde a saldo conciliado en cuenta corriente de Banco Pichincha C.A.

**G. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:**

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Anticipos a proveedores	(1) 878,233	878,233
Seguros	1,603	1,598
	<b>879,836</b>	<b>879,831</b>

**INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.****G. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:** (Continuación)

- (1) Corresponde a anticipo entregado para la compra de terreno ubicado en la parroquia Cumbayá con una superficie de 11,905 m<sup>2</sup>. El anticipo entregado representa el 68.56% del total del precio del terreno. Con fecha 11 de febrero de 2020 se ingreso el trámite de la transferencia de dominio del inmueble.

**H. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:**

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total US\$</u>
<b><u>Costo:</u></b>			
Saldo al 01-01-2018	1,995,890	1,413,079	3,408,969
Saldo al 31-12-2018	1,995,890	1,413,079	3,408,969
Saldo al 31-12-2019	1,995,890	1,413,079	3,408,969
<b><u>(-) Depreciación acumulada:</u></b>			
Saldo al 01-01-2018		160,112	160,112
Adiciones		20,014	20,014
Saldo al 31-12-2018		180,126	180,126
Adiciones		20,014	20,014
Saldo al 31-12-2019		200,140	200,140
Saldo al 01-01-2018	1,995,890	1,252,967	3,248,857
Saldo al 31-12-2018	1,995,890	1,232,953	3,228,843
Saldo al 31-12-2019	1,995,890	1,212,939	3,208,829

Las propiedades de inversión están compuestas de: 4 terrenos en el sector de Cumbayá, los mismos que son arrendados a su compañía relacionada Delltex S.A., y 3 terrenos y 3 edificios ubicados en el Centro Histórico, los cuales son arrendados a terceras personas.

La Administración considera que el valor razonable de las propiedades de inversión no difiere significativamente de su valor en libros al 31 de diciembre de 2019.

**I. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Con la administración tributaria	2,131	3,670
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Nota M)	57,813	60,873
Otros	1,804	959
	<u>61,748</u>	<u>65,502</u>

**J. PARTES RELACIONADAS:**

A continuación se presenta un resumen de los saldos con partes relacionadas:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>Cuentas y documentos por cobrar corrientes:</u></b>		
Delltex Industrial S.A.	77,451	53,423
	<u>77,451</u>	<u>53,423</u>

**INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.****J. PARTES RELACIONADAS:** (Continuación)

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b><u>Cuentas y documentos por pagar corrientes:</u></b>		
Inversiones Mitad del Mundo Limited		100,664
Fondo de Inversión Ecuatorial Limited		100,664
		<u>201,328</u>

A continuación el detalle de las transacciones con partes relacionadas:

	País	Naturaleza de la relación	<b>Años terminados al</b>	
			<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b><u>Patrimonio:</u></b>				
Montangelo Holding Company S.A.	Ecuador	Accionistas		67,040
Vitalia Company Holding S.A.	Ecuador	Accionistas		67,040
Inversiones Mitad del Mundo Limited	Nueva Zelanda	Accionistas		100,664
Fondo de Inversión Ecuatorial Limited	Nueva Zelanda	Accionistas		100,664
				<u>335,408</u>
<b><u>Ingreso (arrendamiento):</u></b>				
Delltex Industrial S.A.	Ecuador	Relacionada de accionistas	323,292	335,292
			<u>323,292</u>	<u>335,292</u>

Las transacciones con el personal de la alta gerencia, que incluye el representante legal, ascienden a US\$4,800 (US\$4,800 en el año 2018), los cuales corresponden a honorarios

**K. PATRIMONIO:**

**Capital social:** Representan 8,000 acciones ordinarias y nominativas, suscritas y pagadas, con un valor nominal de US\$1 cada una.

**Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**Reserva facultativa:** El saldo acreedor de la reserva sólo podrá ser capitalizado 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.

**Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF primera vez:** En esta cuenta se registran los ajustes realizados al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES). De acuerdo con la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007, el saldo acreedor de esta subcuenta sólo podrá ser capitalizado 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.

**INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.****K. PATRIMONIO:** (Continuación)

**Utilidades acumuladas no distribuidas de ejercicios anteriores:** El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

**L. GASTOS ADMINISTRATIVOS:**

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Servicios contratados y honorarios	16,606	15,523
Mantenimiento	2,200	3,350
Impuestos, contribuciones y otros	117,767	107,536
Depreciación	20,014	20,458
Seguros	1,979	1,977
Otros	(1) 3,637	8,859
	<u>162,203</u>	<u>157,703</u>

(1) Incluye principalmente US\$1,321 (US\$7,034 en el 2018) por multas y gastos municipales.

**M. IMPUESTO A LA RENTA:**

La base de cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Utilidad del ejercicio	374,839	397,870
Más: Gastos no deducibles	(1) 15,380	21,363
Base imponible para impuesto a la renta	<u>390,219</u>	<u>419,233</u>
Impuesto a la renta causado	97,555	104,808
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		<u>28,296</u>
Diferencia entre impuesto a la renta causado y anticipo	97,555	76,512
Más: Saldo del anticipo pendiente de pago	97,555	28,296
Menos: Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	<u>39,742</u>	<u>43,935</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>57,813</u>	<u>60,873</u>
Tarifa impuesto a la renta	<u>25%</u>	<u>25%</u>

(1) Incluye principalmente US\$14,059 (US\$14,059 en el 2018) por depreciación de las propiedades de inversión y US\$1,321 (US\$7,304 en el 2018) por gastos sin sustento.

**N. ASUNTOS TRIBUTARIOS:**

El 31 de diciembre de 2019, entró en vigor la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, mediante su publicación en Registro Oficial No. 111. Las principales reformas, que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

**INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.****N. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

Exenciones	Deducciones	Otros
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Solamente los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales (la capitalización de utilidades no se considera distribución de dividendos inclusive si se genera por efectos de la reinversión de utilidades).</li> <li>➤ Las utilidades, rendimientos o beneficios de sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre y cuando cumplan con ciertas condiciones establecidas en la Ley.</li> <li>➤ Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo mínimo de tenencia de 365 días.</li> <li>➤ Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno.</li> <li>➤ Se agregan los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Será deducible el interés en operaciones con partes relacionadas, siempre y cuando, no sea mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.</li> <li>➤ Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación.</li> <li>➤ Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y pensiones jubilares, actuarialmente formuladas por empresas o profesionales especializados. En el caso de las provisiones para pensiones jubilares, deberán corresponder a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, y los aportes en efectivo de estas provisiones, deberán ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.</li> <li>➤ Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos, hasta un 150% de los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y hasta el 1% del ingreso gravado por los recursos y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregados a Instituciones de Educación Superior.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Los dividendos o utilidades efectivamente distribuidos a todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a una sociedad residente en Ecuador o un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente, estarán gravados con el 40%. Cuando se distribuyen a personas naturales residentes en Ecuador, formarán parte de su renta global y serán sujetos de retención del 25%.</li> <li>➤ Se elimina definitivamente la figura de anticipo de impuesto a la renta como pago mínimo, y se otorga la posibilidad del pago anticipado y voluntario del impuesto a la renta, por una suma que será igual al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta.</li> <li>➤ Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos microemprendedores.</li> </ul>

Además, las Sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos brutos superiores a USD1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado del ejercicio fiscal 2018.

**INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.****O. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:**

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables

**P. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS:**

Contrato de arrendamiento: Con fecha 1 de abril de 2012, la Compañía firmó un contrato de arrendamiento operativo con la compañía relacionada Delltex Industrial S.A.; el bien arrendado consta de 4 terrenos, ubicados en la parroquia Cumbayá, calle Juan Montalvo y Francisco de Orellana. El plazo del contrato es de 1 año, renovable automáticamente, cuyo canon mensual es de US\$31,294 incluido IVA.

El arrendatario no tiene la opción de comprar los terrenos arrendados a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

La Compañía Delltex Industrial S.A., realizó una solicitud con el fin de que se haga un baja al canon de arrendamiento por US\$1,000.00 mensual, la Administración de la Compañía aceptó la solicitud.

Contrato de arrendamiento: Con fecha 1 de agosto de 2014, la Compañía firmó un contrato de arrendamiento operativo con la compañía Corporación el Rosado S.A.; el bien arrendado es un local comercial, ubicado en la calle García Moreno N6-34 y Mejía. El plazo del contrato es de 3 años, renovable automáticamente, cuyo canon mensual es de US\$11,420.

El arrendatario no tiene la opción de comprar los edificios arrendados a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

**INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.****P. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS:** (Continuación)

Contrato de arrendamiento: Con fecha 1 de mayo de 2016, la Compañía firmó un contrato de arrendamiento operativo con la compañía Importadora Jin Peng S.A., el bien arrendado es un local comercial, ubicado en la calle Benalcazar 765 y Chile. El plazo del contrato es de 2 años, renovable automáticamente, cuyo canon mensual es de US\$6,500.

El arrendatario no tiene la opción de comprar los edificios arrendados a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

**Q. HECHOS SUBSECUENTES:**

Con fecha 11 de marzo de 2020, el Presidente de la República decretó estado de emergencia sanitaria nacional por la pandemia identificada "COVID-19", y posteriormente, el día 16 del mismo mes y año, se decretó el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio ecuatoriano. Esta situación ha generado, en mayor o menor medida, la suspensión de toda actividad económica. No es posible predecir de manera cierta el impacto, de existir alguno, sobre los estados financieros de la Compañía en el ejercicio económico 2020, no obstante, se prevé dificultades en la recuperación de cartera, una disminución significativa en los ingresos y retrasos en los tiempos de ejecución de los proyectos.

Excepto por lo indicado en el párrafo precedente, no han ocurrido otros eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

