



Inmobiliaria Altavilla Inmoaltavilla Cía. Ltda.
Estados Financieros
31 de diciembre de 2019

Con el Informe de los Auditores Independientes

Inmobiliaria Altavilla Inmoaltavilla Cía. Ltda.

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas Explicativas a los Estados Financieros

Informe de los Auditores Independientes

*A la Junta de Socios
Inmobiliaria Altavilla Inmoaltavilla Cía. Ltda.:*

Informe de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Altavilla Inmoaltavilla Cía. Ltda., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, así como el estado de resultados del período y otros resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, e igualmente el resumen de las políticas de contabilidad importantes y las otras notas explicativas.

*En nuestra opinión, los estados financieros antes descritos presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **Inmobiliaria Altavilla Inmoaltavilla Cía. Ltda.**, al 31 de diciembre de 2019, así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), aprobadas por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.*

Fundamentos para nuestra opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección “Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Consideramos que la evidencia de auditoría, que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

Énfasis en un asunto

Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento

Llamamos la atención a la nota explicativa 4.10., en la que se refiere a la situación que deriva la existencia de una incertidumbre material sobre su capacidad de continuar como empresa en marcha.

Independencia

Somos independientes de Inmobiliaria Altavilla Inmoaltavilla Cia. Ltda. de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información

La Administración de Inmobiliaria Altavilla Inmoaltavilla Cia. Ltda. es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe contable y financiero de la Gerencia (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos), la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

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

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

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración y del Directorio sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (Nota 2), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

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

Los encargados de la administración de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

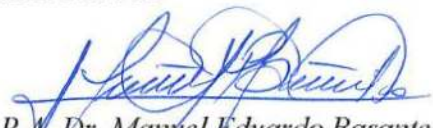
Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, así como, nuestro informe sobre el cumplimiento de las políticas para prevenir el lavado de activos y financiamiento del terrorismo, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, se emiten por separado

Quito-Ecuador, abril 15 de 2019

MC&B Audit Consulting C.L.

RNAE. No. 963



C.P.A. Dr. Manuel Eduardo Basantes
Socio

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercimos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nuestra auditoría incluye:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.*
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.*
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.*
- Concluimos sobre el uso adecuado por el Gobierno Corporativo (Administración) del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.*
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable.*
- Obtuvimos suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.*

- *Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo (Administración) en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.*
- *También proporcionamos a los encargados del Gobierno Corporativo (Administración), una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.*
- *A partir de las comunicaciones con los encargados del Gobierno Corporativo (Administración), determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se oponen a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.*

Inmobiliaria Altavilla Inmoaltavilla Cia. Ltda
Estados de Situación Financiera

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

		Año terminado el 31 de diciembre de	
		2019	2018
<u>Activos</u>			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo <i>(nota 6)</i>	USD\$	238,54	246,71
Gastos pagados por anticipado <i>(nota 7)</i>		7.072,00	7.072,00
Total activos corrientes		<u>7.310,54</u>	<u>7.318,71</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión, neto <i>(nota 8)</i>		700.000,00	700.000,00
Total activos no corrientes		<u>700.000,00</u>	<u>700.000,00</u>
Total activos	USD\$	<u><u>707.310,54</u></u>	<u><u>707.318,71</u></u>
<u>Pasivos</u>			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar <i>(nota 9)</i>	USD\$	26.885,00	25.429,00
Total pasivos corrientes		<u>26.885,00</u>	<u>25.429,00</u>
Pasivos no corrientes			
Pasivos financieros no corrientes <i>(nota 10)</i>		600.000,00	600.000,00
Total pasivos no corrientes		<u>600.000,00</u>	<u>600.000,00</u>
Total pasivos	USD\$	<u><u>626.885,00</u></u>	<u><u>625.429,00</u></u>
Patrimonio neto <i>(nota 11)</i>			
Capital suscrito o asignado	USD\$	100.000,00	100.000,00
Aporte para futuras capitalizaciones		-	-
Reservas		-	-
Resultado acumulado adopción NIIF		-	-
Ganancias acumuladas		(18.110,29)	(16.763,63)
Resultado neto del periodo		(1.464,17)	(1.346,66)
Otros resultados integrales		-	-
Otros resultados integrales		-	-
Patrimonio neto	USD\$	<u>80.425,54</u>	<u>81.889,71</u>
Total pasivos y patrimonio	USD\$	<u><u>707.310,54</u></u>	<u><u>707.318,71</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros



Sr. Lizardo Patricio Godoy Lombeyda
Gerente General



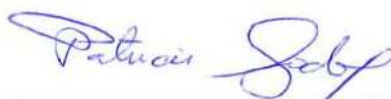
Sr. Ricardo Corrales S.
Contador
Registro C.P.A. No. 17-617

Inmobiliaria Altavilla Inmoaltavilla Cía. Ltda
Estados de Resultados del Período y Otro Resultados Integrales

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

		Año terminado al 31 de diciembre	
		2019	2018
Ingresos de actividades ordinarias	US\$	-	-
Costo de ventas		-	-
Utilidad bruta en ventas		<u>-</u>	<u>-</u>
Gastos			
Gasto de ventas		-	-
Gastos administrativos		-	-
Gastos financieros		-	-
Otros ingresos		-	-
Otros Gastos		(1.464,17)	(1.346,66)
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>(1.464,17)</u>	<u>(1.346,66)</u>
Impuesto a la renta <i>(nota 18)</i>		-	-
Utilidad neta del periodo	US\$	<u>(1.464,17)</u>	<u>(1.346,66)</u>
Otros resultados integrales		-	-
Utilidad antes de efectos integrales		<u>(1.464,17)</u>	<u>(1.346,66)</u>
Partidas que no reclasificarán al resultado del periodo:		-	-
Resultado integral total del año	US\$	<u>(1.464,17)</u>	<u>(1.346,66)</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros


 Sr. Lizardo Patricio Godoy Lombeyda
 Gerente General


 Sr. Ricardo Corrales S.
 Contador
 Registro C.P.A. No. 17-617

Inmobiliaria Altavilla Inmoaltavilla Cía. Ltda
Estados de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital suscrito o asignado	Reserva legal y	Resultado Acumulado Adopción NIIF	Resultados Acumulados	Resultado neto del ejercicio	Total
Saldos al						
31 de diciembre de 2017	US\$ 100.000,00			(7.085,00)	(9.678,63)	83.236,37
Transferencia a resultados				(9.678,63)	9.678,63	
Utilidad del ejercicio					(1.346,66)	(1.346,66)
Saldos al						
31 de diciembre de 2018	US\$ 100.000,00			(16.763,630)	(1.346,66)	81.889,71
Transferencia a resultados				(1.346,66)	1.346,66	
Utilidad del ejercicio					(1.464,17)	(1.464,17)
Saldos al						
31 de diciembre de 2019	US\$ 100.000,00			(18.110,290)	(1.464,17)	80.425,54

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros


 Sr. Lizardo Patricio Godoy Lorbeyda
 Gerente General


 Sr. Ricardo Corrales S.
 Contador
 Registro C.P.A. No. 17-617

Inmobiliaria Altavilla Inmoaltavilla Cia. Ltda
Estados de Flujos de Efectivo

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Al termino al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Flujo de efectivo en actividades operativas		
Recibido de clientes	US\$ -	-
Otros cobros relativos a la actividad	-	-
Pago proveedores bienes y servicios	-	-
Pago a empleados	-	-
Impuestos pagados, neto	-	-
Intereses y otros gastos financieros	-	-
Otros pagos relativos a la actividad	(8,17)	(2,66)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación <i>(nota 24)</i>	<u>(8,17)</u>	<u>(2,66)</u>
Flujo de efectivo en actividades de inversión		
Efectivo (usado en) propiedad, planta y equipos <i>(nota 12)</i>	-	-
Efectivo producto de la venta de propiedad, planta y equipos	-	-
Efectivo neto (usado en) actividades de inversión	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo en actividades de financiamiento		
Obligaciones financieras, netas	-	-
Dividendos pagados	-	-
Efectivo (usado en) actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>-</u>
Aumento en efectivo neto	(8,17)	(2,66)
Efectivo al inicio del año	246,71	249,37
Efectivo al fin del año <i>(nota 7)</i>	<u>US\$ 238,54</u>	<u>246,71</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros



Sr. Lizardo Patricio Godoy Lombeyda
Gerente General



Sr. Ricardo Corrales S.
Contador
Registro C.P.A. No. 17-61'

INMOBILIARIA ALTAVILLA
INMOALTAVILLA CÍA. LTDA.

Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
Notas a los estados financieros

- (1) Información general
- (2) Declaración de cumplimiento NIIF
- (3) Bases de preparación y presentación de estados financieros
 - (3.1) Moneda funcional y presentación
 - (3.2) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes
 - (3.3) Período económico
 - (3.4) Aprobación de estados financieros
- (4) Resumen de las políticas contables
 - (4.1) Instrumentos financieros
 - (4.2) Efectivo y equivalentes de efectivo
 - (4.3) Propiedades de inversión
 - (4.4) Deterioro del valor de los activos
 - (4.5) Impuesto a la Renta
 - (4.6) Reconocimiento de gastos
 - (4.7) Gastos financieros
 - (4.8) Hipótesis de negocio en marcha
- (5) Administración del riesgo
- (6) Efectivo y equivalentes de efectivo
- (7) Gastos pagados por anticipados
- (8) Propiedades de inversión
- (9) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar
- (10) Pasivos Financieros corrientes
- (11) Patrimonio
- (12) Transacciones y saldos con relacionadas
- (13) Conciliación de actividades operativas en estados de flujos de efectivo
- (14) Aspectos relevantes
- (15) Contingencias
- (16) Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Nota 1. Información general

INMOBILIARIA ALTAVILLA INMOALTAVILLA CÍA. LTDA. (en adelante “la Compañía”), se constituyó en la ciudad de Quito mediante escritura pública del 1 de febrero de 2012 ante la Notaria Segunda del Cantón Quito, y fue inscrita en el Registro Mercantil el 12 de mayo de 2012, de acuerdo con la Resolución No. SC.IJ.DJc.Q.12.001161 del 5 de marzo de 2012.

El objeto principal de la compañía es la compra, venta, subasta, de todos los bienes muebles e inmuebles, así como la participación en negocios y actividades inmobiliarias como administración de bodegas, negocios relacionados es decir arrendamientos de inmuebles entre otros; Desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios y su comercialización; La construcción de viviendas urbanizaciones y proyectos inmobiliarios para vivienda, locales comerciales, diseños arquitectónicos, realización de acabados de construcción, remodelaciones, etc.; para lo cual la compañía utilizará todos los métodos que sean legales en las formas más idóneas para obtener los mejores resultados en la compra venta de dichos bienes.

Nota 2. Declaración de cumplimiento NIIF

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Altavilla Inmoaltavilla Cía. Ltda., están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y, a partir del 2017, con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que establecen el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitidos en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio.

La NIC 19 revisada “Beneficios a empleados”, vigente a partir del 1 de enero del 2016, indica que para la estimación de dichas provisiones se deben considerar las tasas de rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad emitidos en un mercado amplio y en la misma moneda y plazo en que se liquidarán dichas provisiones.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimados contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y estas han sido aplicadas en forma uniforme.

INMOALTAVILLA CÍA. LTDA.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, mejoras, enmiendas e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía tiene la intención de adoptar esas normas cuando entren en vigencia, en la medida en la que le resulten aplicables. Estas normas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma		Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados en:
Nuevas normas:		
NIIF 17 - Contrato de Seguros	Reemplaza a la NIIF 4 recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permite a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros	1 de enero de 2021
Mejoras, Enmiendas e Interpretaciones		
Modificación a la NIIF 3	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
Modificación a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7	Reforma de la tasa de interés de referencia	1 de enero de 2020
Modificación a la NIC 1 y NIC 8	Presentación de estados financieros y políticas contables, cambios en las estimaciones y errores contables	1 de enero de 2020
Marco Conceptual	Modificaciones al marco conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera	1 de enero de 2020
Modificación a la NIIF 10 y NIC 18	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocios conjuntos.	1 de enero de 2020

La Compañía estima que la adopción de estas nuevas normas, mejoras, enmiendas e interpretaciones antes mencionadas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros, excepto en la aplicación de las nuevas normas vigentes a partir del 1 de enero de 2019.

NIIF 16 – Arrendamiento

La NIIF 16 reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos, CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento, Interpretación SIC-15 Arrendamientos Operativos - Incentivos e Interpretación SIC-27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento. La norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y

INMOALTAVILLA CÍA. LTDA.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

revelación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios reconozcan la mayoría de arrendamientos en el estado de situación financiera.

El tratamiento contable de los arrendamientos para un arrendador es sustancialmente similar a la NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando los arrendamientos ya sea como operativos o financieros utilizando principios similares a los estipulados en la NIC 17. Por lo tanto, NIIF 16 no tiene un impacto para arrendamientos cuando la Compañía actúa como arrendador.

Inmobiliaria Altavilla Inmoaltavilla Cía. Ltda., no considero efectos de reconocimiento de activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento para aquellos arrendamientos clasificados previamente como arrendamientos operativos. En razón de tener contratos de arrendamientos susceptibles de aplicación.

Nota 3. Bases de preparación y presentación de NIIF

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas se han aplicado en forma uniforme en Inmobiliaria Altavilla Inmoaltavilla Cía. Ltda.

3.1 Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por Inmobiliaria Altavilla Inmoaltavilla Cía. Ltda., para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar americano siendo la moneda funcional y de presentación. El dólar es la unidad monetaria de la República del Ecuador, quien no emite papel moneda propia, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

3.2 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

3.3 Período económico

El período económico de Inmobiliaria Altavilla Inmoaltavilla Cía. Ltda. para emitir los Estados Financieros corresponde al período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

INMOALTAVILLA CÍA. LTDA.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

3.4 Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria Altavilla Inmoaltavilla Cía. Ltda., por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 serán aprobados de manera definitiva por la Junta de Socios de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías y Valores del Ecuador. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido aprobados por la Junta de socios ocurridas el 29 de marzo de 2019.

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables

Altavilla Inmoaltavilla Cía. Ltda, ha aplicado consistentemente las políticas de contabilidad que se describen más adelante a todos los períodos presentados en los estados financieros de los cuales estas notas son parte integral.

Algunas otras nuevas normas también entran en vigencia a partir del 1 de enero de 2019, pero no tienen efecto significativo en los estados financieros de la compañía. La Administración ha seleccionado los métodos de transición para aplicar estas normas, la información comparativa incluida en los estados financieros no ha sido restablecida.

4.1 Instrumentos Financieros

i. Activos Financieros

Reconocimiento y Medición:

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación dada a los activos financieros.

Clasificación de Activos Financieros

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y

INMOALTAVILLA CÍA. LTDA.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

- las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

Costo Amortizado y Método de Tasa de Interés Efectiva

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del periodo correspondiente.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método de tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas.

ii. Activos Financieros Clasificados a Valor Razonable con Cambios en Otro Resultado Integral (VRCCORI)

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción.

Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método de tasa de interés efectiva son reconocidos en el resultado del periodo.

Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado.

INMOALTAVILLA CÍA. LTDA.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en el patrimonio. Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

iii. Instrumentos de Patrimonio Designados para ser Medidos a Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales (VRCCORI)

En el reconocimiento inicial, la Compañía puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio para ser medidas a VRCCORI.

La designación como VRCCORI no está permitida, si el instrumento de patrimonio es mantenido para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- en su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Compañía gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- es un derivado (excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz).

Las inversiones en instrumentos de patrimonio medidas a VRCCORI son inicialmente medidas a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, son medidas a su valor razonable reconociendo las pérdidas y ganancias de cambios en el valor razonable en otro resultado integral y acumuladas en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en el patrimonio.

La ganancia o pérdida acumulada no será reclasificada a resultados al momento de vender los instrumentos de patrimonio, en su lugar, serán transferidas a resultados retenidos.

La Compañía ha designado todas sus inversiones en instrumentos de patrimonio que no sean mantenidas para negociar para ser medidas a VRCCORI en la

INMOALTAVILLA CÍA. LTDA.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

aplicación inicial de NIIF 9. Los dividendos sobre estas inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en resultados cuando la Compañía tenga derecho a recibir el dividendo, sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con el dividendo y el importe del dividendo puede ser medido de forma fiable, a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Los dividendos son incluidos en otros ingresos en el estado de resultados.

iv. Instrumentos Financieros Medidos a Valor Razonable con Cambios en Resultados (VRCCR)

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a VRCCORI son medidos a VRCCR. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a VRCCR, a menos que la Compañía designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a VRCCORI, en su reconocimiento inicial.
- Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al VRCCR, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes. La Compañía no ha designado ningún instrumento financiero para ser medido a VRCCR.
- Los activos financieros designados como VRCCR son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidos en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o intereses ganados sobre el activo financiero y es incluida como ingresos financieros.

Los activos financieros designados como VRCCR son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidos en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o intereses ganados sobre el activo financiero y es incluida como ingresos financieros.

INMOALTAVILLA CÍA. LTDA.

Notas a los estados financieros (*Continuación*)

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

Deterioro de Activos Financieros

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Compañía reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

Aumento Significativo en el Riesgo de Crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial.

Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que se razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores de la Compañía, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que se relaciona con las operaciones principales de la Compañía.

INMOALTAVILLA CÍA. LTDA.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

Definición de Incumplimiento

La Compañía considera lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperable.

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
- Información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo a la Compañía, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por la Compañía).

Independientemente del análisis anterior, la Compañía considera que ha ocurrido un incumplimiento cuando un activo financiero está en mora por más de 180 días, a menos que la Compañía tenga información razonable y sustentable para demostrar que un criterio de incumplimiento más aislado es más apropiado.

Política de Castigos

La Compañía castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo primero que ocurra primero.

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Compañía, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Medición y Reconocimiento de Pérdidas Crediticias Esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un contrato de garantía financiera, ya que la Compañía está obligada a realizar

INMOALTAVILLA CÍA. LTDA.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

pagos solamente en el evento de un incumplimiento por parte del deudor en conformidad con las cláusulas del instrumento que está garantizado, las insuficiencias de efectivo son pagos esperados a reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia en la que incurre menos los importes que la Compañía espera recibir del tenedor, el deudor o un tercero.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas, excepto para los instrumentos financieros que son medidos a VRCCORI, para los cuales la corrección de valor se reconoce en otros resultados integrales y se acumula en la reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja en Cuentas de Activos Financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados.

Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral es reclasificada a resultados.

En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio el cual la Compañía ha elegido en el reconocimiento inicial medirlo a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral no es reclasificada a resultados, pero es transferida a resultados acumulados.

ii. Pasivos Financieros e Instrumentos de Patrimonio

Clasificación como Deuda o Patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por la Compañía se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de Patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

Pasivos Financieros

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo o a VRCCR.

i. Pasivos Financieros Medidos a Valor Razonable con Cambios en Resultados (VRCCR)

Los pasivos financieros se clasifican al VRCCR cuando el pasivo financiero es (i) una contraprestación contingente que sería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica IFRS 3, (ii) mantenido para negociar, o (iii) se designa a VRCCR.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- en su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Compañía gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- es un derivado, excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz.

Pasivos Financieros Medidos Posteriormente a Costo Amortizado

Los pasivos financieros que no sean:

- una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios;
- mantenidos para negociar; o
- asignados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en Cuentas de Pasivos Financieros

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y son convertidos al tipo de cambio de cierre de cada período de reporte. Para pasivos financieros que son medidos a VRCCR, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y se reconocen en resultados para pasivos financieros que no sean parte de una relación de cobertura.

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Compañía se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

4.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos.

4.3 Propiedades de inversión

Reconocimiento y medición

La propiedad de inversión corresponde al valor de los terrenos adquiridos para la operación de la compañía.

INMOALTAVILLA CÍA. LTDA.

Notas a los estados financieros *(Continuación)*

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

Las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de una propiedad de inversión comprada comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible, tal como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

Medición Posterior al Reconocimiento – Modelo del Costo

Una entidad medirá un elemento de propiedades, planta y equipo tras su reconocimiento inicial al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

Medición Posterior al Reconocimiento – Modelo de Revaluación

Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se había calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Los aumentos por revaluación de terrenos y edificios se reconocen en otro resultado integral, y se registran en el patrimonio en la cuenta reserva de revaluación de propiedades, maquinaria y equipos. Una disminución del valor en libros por deterioro del valor de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior a dichos activos. El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

Baja o Venta de Propiedad

Una partida de propiedad puede darse de baja por diferentes circunstancias; venta, obsolescencia o caso fortuito.

La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de propiedades, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y se reconoce en resultados.

En caso de ventas o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

INMOALTAVILLA CÍA. LTDA.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

4.4 Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que tales activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados. De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta.

4.5 Impuesto a la renta

El gasto de impuesto a la renta comprende únicamente el impuesto corriente. Se reconoce en resultados, excepto en la medida en que se relacionan con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

Impuesto Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se estima pagar a las autoridades fiscales sobre la renta gravable para el período actual, aplicando las tasas tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de presentación de informes, y cualquier ajuste de impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

Impuesto Diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce para todas las diferencias temporarias deducibles en la medida en que resulten probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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.

INMOALTAVILLA CÍA. LTDA.

Notas a los estados financieros *(Continuación)*

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

4.6 Reconocimientos de gastos

Los gastos son registrados con base en lo devengado. En el estado de resultados del período se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros, o cuando y en la medida en que tales beneficios económicos futuros, no cumplan o dejen de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados del período en aquellos casos en que se incurra en un pasivo.

4.7 Gastos Financieros

Los gastos financieros incluyen los gastos por intereses sobre los préstamos, los cambios en el valor razonable de los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados, las pérdidas por deterioro de activos financieros, los gastos bancarios y comisiones bancarias por garantías. Todos los costos por préstamos se reconocen en los resultados utilizando el método de interés efectivo.

4.8 Hipótesis de Negocio en Marcha

Los estados financieros presentan una incertidumbre significativa de seguir como empresa en marcha, en razón de que la compañía Inmobiliaria Altavilla Inmoaltavilla Cía. Ltda., no ha generado operaciones de ingreso o negocios, así como los reportes y la estructura de control de prevención de lavado de activos, no ha sido definido considerando sino en lo necesario para mantener activa a la compañía.

Nota 5. Administración de Riesgo

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- A. Riesgo de crédito
- B. Riesgo de liquidez
- C. Riesgo de mercado
- D. Riesgo operacional

Los eventos o efectos de Riesgo Financiero se refieren a situaciones en las cuales se está expuesto a condiciones de incertidumbre.

INMOALTAVILLA CÍA. LTDA.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

La estructura de gestión del riesgo financiero comprende la identificación, determinación, análisis, cuantificación, medición y control de estos eventos. Es responsabilidad de la Administración, y en particular de la Gerencia General y contador la evaluación y gestión constante del riesgo financiero.

A. Riesgo de crédito

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio o tasas de interés relacionadas principalmente con las actividades de operación y financiamiento de la Compañía como el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a estos riesgos dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Este riesgo surge principalmente en el efectivo y la cuentas por cobrar a clientes.

Efectivo en Caja y Bancos

La Compañía mantenía efectivo en caja y bancos por US\$ 238,54 al 31 de diciembre de 2019 (US\$ 246,71 al 31 de diciembre de 2018), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo en banco es mantenido en una institución financiera cuya calificación de riesgo está en AAA-/AAA otorgadas por la calificadora de riesgos contratada por la entidad financiera.

INSTITUCIÓN FINANCIERA	FIRMA CALIFICADORA DE RIESGO	CALIFICACIÓN
BANCO INTERNACIONAL S.A.	BANK WATCH RATINGS S.A. / CLASS INTERNATIONAL RATING	AAA- / AAA

B. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financieros o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desventajosa para la Compañía.

INMOALTAVILLA CÍA. LTDA.**Notas a los estados financieros (Continuación)****Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019**

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento.

Cuentas	Valor contable	Flujo de efectivo contractuales	Hasta 90 días	Sin vencimiento específico
31 de diciembre del 2019:				
Otras cuentas por pagar	26.885,00	26.885,00	-	26.885,00
	26.885,00	26.885,00	-	26.885,00
31 de diciembre del 2018:				
Otras cuentas por pagar	25.429,00	25.429,00	-	25.429,00
	25.429,00	25.429,00	-	25.429,00

C. Riesgo de mercado

La compañía asume riesgos relacionados con las fluctuaciones de la oferta y la demanda propios de un mercado abierto de libre competencia.

Estos riesgos se dan por las operaciones, precios, promociones del mercado existente en el cual se desenvuelve la compañía.

La compañía, no ha efectuado operaciones de ingresos en el transcurso del año.

D. Riesgo de gestión de capital

La gestión de capital se relaciona a la administración del patrimonio de la Compañía. Los objetivos de la Compañía en relación con la gestión del capital son el proteger o garantizar la capacidad del mismo para continuar como empresa en marcha, con el objetivo de procurar el mejor rendimiento para los accionistas.

El capital monitoreado con base en la ratio de capital, el cual se calcula como un porcentaje que representa el patrimonio sobre el total de sus activos, fue como sigue:

Cuentas	2019	2018
Total, patrimonio	80.425,54	81.889,71
Total, activo	707.310,54	707.318,71
Índice - ratio de capital sobre activos	0,11	0,12

INMOALTAVILLA CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros (Continuación)
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

Nota 6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

Cuentas	2019	2018
Instituciones financieras privadas	238,54	246,71
Total	USDS. 238,54	246,71

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a depósitos de efectivo en una cuenta de una Instituciones del Sistema Financiero.

Nota 7. Gastos pagados por anticipado

Un detalle de los otros activos no financieros corrientes se los puede resumir en la forma siguiente:

Cuentas	2019	2018
Pagos Anticipados - Proyecto Margarita	7.072,00	7.072,00
Total	USDS. 7.072,00	7.072,00

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a pagos anticipados en el proyecto denominado Margarita iniciado en el año 2015.

Nota 8. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a un terreno de 46.300 metros ubicado en el sector la Zarumeña cantón Santo Domingo, Provincia de Santo Domingo de los Tsachilas, en el conjunto “Porvenir” ahora “Zarumeña”.

Este fue adquirido mediante préstamo de los socios y el capital inicial, el 6 de agosto de 2012.

INMOALTAVILLA CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros (Continuación)
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

Nota 9. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Un detalle de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

Cuentas	2019	2018
Cuentas por pagar comerciales	-	-
Otras cuentas por pagar (nota 9.1)	26.885,00	25.429,00
Total	USDS. 26.885,00	25.429,00

9.1 Otras cuentas por pagar

La composición de las otras cuentas por pagar, se los resume en el detalle siguiente:

Cuentas	2019	2018
<u>Otras cuentas por pagar no relacionadas</u>		
Anticipo de clientes	-	-
<u>Otras cuentas por pagar relacionadas (i)</u>	26.885,00	25.429,00
Total	USDS. 26.885,00	25.429,00

- (i) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a valores prestados por el accionista Patricio Godoy Lombeyda, respecto de los cuales no se ha definido plazo e intereses.

INMOALTAVILLA CÍA. LTDA.**Notas a los estados financieros (Continuación)****Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019****Nota 10. Pasivos financieros no corrientes**

La composición de los pasivos financieros, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representa un valor entregado por el accionista en referencia, necesario para la adquisición de un terreno que permitirá obtener beneficios económicos futuros mediante la construcción y/o venta de inmuebles:

Cuentas	2019	2018
<u>Pasivos financieros corrientes</u>		
Patricio Godoy Lombeyda	600.000,00	600.000,00
Total	USD\$. 600.000,00	600.000,00

No se ha establecido plazo o tasas de interés a este respecto.

Nota 11. Patrimonio, neto**Capital suscrito o asignado**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital de la compañía es de USD\$ 100.000,00. El capital está dividido en participaciones de un dólar cada una.

Nota 12. Transacciones y saldos de transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2019, el accionista ha realizado un pago de servicios por cuenta de la compañía por USD\$ 1.456,00.

Los saldos por pagar con personas relacionadas se lo pueden resumir así:

Cuentas	2019	2018
<u>Patricio Godoy Lombeyda</u>		
Otras cuentas por pagar	26.885,00	25.429,00
Pasivos financieros no corrientes	600.000,00	600.000,00
Total	USD\$. 626.885,00	625.429,00

INMOALTAVILLA CÍA. LTDA.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

Nota 13. Conciliación de actividades operativas en estados de flujos de efectivo

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la conciliación de las actividades operativas que resultan en el estado de flujos de efectivo se resume de la siguiente forma:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado neto del periodo	USD\$	(1.464.17)	(9,678.63)
Partidas que no representan flujo de efectivo			
Provisión de gastos		1.456.00	1,344.00
Cambios en los activos y pasivos			
Activos Financieros		-	-
Efectivo neto (usado) provisto por actividades de operación	USD\$	<u>(8.17)</u>	<u>(8.23)</u>

Nota 14. Aspectos relevantes*Situación Fiscal*

De acuerdo con disposiciones legales, la Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Precios de Transferencia

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004, se estableció con vigencia a partir del año 2005, las normas que deben aplicar las Compañías para la determinación de los precios de transferencia en sus transacciones con partes relacionadas.

Mediante resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 511 de fecha 29 de mayo de se establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares (US\$3.000.000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares (US\$15.000.000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

INMOALTAVILLA CÍA. LTDA.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

No obstante, 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, por cualquier monto o cualquier tipo de operación o transacción, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la ley, quienes para dar cumplimiento a este requerimiento tendrán un plazo no menor a 2 meses.

Para el año 2019 y 2018, la Compañía no está obligada a efectuar el estudio de precios de transferencia, debido a que el monto de las transacciones anuales con partes relacionadas es menor al mínimo requerido por las disposiciones legales, por lo que la Administración considera que no está requerida a presentar el Informe de Precios de Transferencia.

Reforma Tributaria

El 31 de diciembre de 2019, fue publicada la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria a través del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas tributarias son las siguientes:

a) Impuesto a la Renta

Se exonera del Impuesto a la Renta por cinco años incluyendo las inversiones nuevas y productivas en los siguientes sectores productivos: servicios de infraestructura, servicios educativos y servicios culturales y artísticos.

Dividendos

Se grava la distribución de dividendos a sociedades y personas naturales no residentes en el Ecuador. Las empresas que distribuyen dividendos retendrán el 25% sobre el ingreso gravado. En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el punto anterior.

Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador actuarán como agentes de retención aplicando la tarifa para no residentes.

Si la sociedad que distribuye los dividendos incumple el deber de informar su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, aplicando la tarifa del 35% sobre el ingreso gravado.

INMOALTAVILLA CÍA. LTDA.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

Jubilación Patronal y Desahucio

Serán deducibles las provisiones de desahucio y jubilación patronal, soportadas en estudios actuariales, siempre y cuando para las últimas se cumpla con lo siguiente:

- a. La provisión se refiera al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa;
- b. Los aportes en efectivo de esta provisión sean administrados por empresas especializadas en la administración de fondos y debidamente autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.

Deducciones

- Para que sean deducibles los intereses pagados o devengados por bancos, compañías aseguradoras, y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria por créditos externos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas, el monto total de éstos no podrá ser mayor al 300% con respecto al patrimonio.
- Tratándose de otras sociedades o de personas naturales, el monto total del interés neto en operaciones con partes relacionadas no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- Se establece un 100% de deducción adicional en gastos de publicidad a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos calificados por el ente rector.
- Los gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales se podrán deducir hasta un 150% de conformidad con las condiciones establecidas en el Reglamento de aplicación.
- Se elimina la obligación de determinar y cancelar el anticipo de Impuesto a la Renta en función de activos, patrimonio, ingresos gravados y gastos deducibles. El pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la renta causado menos las retenciones en la fuente, efectuadas en el ejercicio fiscal anterior.

b) Impuesto al Valor Agregado

- Se grava con tarifa 12% del IVA la importación de servicios digitales y los pagos por servicios digitales de entrega de bienes muebles de naturaleza corporal, el IVA se aplica sobre la comisión adicional al valor del bien.
- Se incluye dentro de los bienes y servicios gravados con tarifa 0% del Impuesto al Valor agregado a los siguientes:

INMOALTAVILLA CÍA. LTDA.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

- Flores, follaje y ramas cortadas, en estado fresco, tinturadas y preservadas.
- Tractores de llantas de hasta 300 caballos de fuerza (antes 200 hp).
- Papel periódico.
- Glucómetros, lancetas, tiras reactivas para la medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos.
- Embarcaciones, maquinaria, equipos de navegación y materiales para el sector pesquero artesanal.
- El suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube (cloud computing).
- El servicio de carga eléctrica brindado por las instituciones públicas o privadas para la recarga de todo tipo de vehículos cien por ciento (100%) eléctricos.

c) Impuesto a los Consumos Especiales

- Se modifica el margen mínimo de comercialización del 25% al 30%.
- Se grava con este impuesto a las bebidas con contenido de azúcar menor o igual a 25 gramos por libro de bebida, las bebidas energizantes, los servicios de telefonía móvil, que comercialicen únicamente voz, datos y sms del servicio móvil avanzado prestado a personas naturales, excluyendo la modalidad de prepago; y. las fundas plásticas.
- Se incluyen ciertas exoneraciones y se modifican las tarifas para ciertos bienes gravados con este impuesto.

d) Impuesto a la Salida de Divisas

Se incluye como exento el pago al exterior por dividendos a sociedades o personas naturales en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición. No se aplica esta exoneración cuando los dividendos se distribuyan a favor de sociedades extranjeras de las cuales, a su vez, dentro de su cadena propietaria, posean directa o indirectamente derechos representativos de capital, las personas naturales o sociedades residentes o domiciliadas en el Ecuador que sean accionistas de la sociedad que distribuye los dividendos.

e) Contribución Única y Temporal

Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos, de acuerdo con la siguiente tabla:

INMOALTAVILLA CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros (Continuación)
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

Ingresos gravados desde	Ingresos gravados hasta	Tarifa
1,000,000.00	5,000,000.00	0.10%
5,000,000.01	10,000,000.00	0.15%
10,000,000.01	En adelante	0.20%

Esta contribución será pagada con base a los ingresos gravados del año 2018, inclusive los ingresos que se encuentren bajo un régimen de Impuesto a la Renta Único. En ningún caso esta contribución será mayor al 25% del Impuesto a la Renta causado en el ejercicio fiscal 2018 y no podrá ser utilizada como crédito tributario ni como gasto deducible. Su declaración y pago se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal de conformidad con lo establecido por el Servicio de Rentas Internas.

Nota 15. Contingencias

Revisión de autoridades tributarias

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las declaraciones del Impuesto sobre la Renta y del Impuesto sobre el Valor Agregado IVA, sobre las ventas de los cinco años anteriores están abiertas a revisión por parte de las autoridades fiscales, por lo que existe una posible contingencia por la interpretación que las autoridades fiscales pudieran hacer diferentes a como la Compañía ha aplicado las leyes impositivas. La administración considera que ha interpretado y aplicado correctamente las regulaciones sobre impuestos durante esos años.

Juicios en contra o a favor de la Compañía según criterio del asesor legal

A la fecha no se encuentran situaciones contingentes de juicios en contra de la entidad según el criterio legal del asesor legal.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de acuerdo a la administración de la Compañía no mantiene contingencias que deban ser provisionadas o reveladas.

Nota 16. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa.

Ante la inminente amenaza de la pandemia global de COVID-19 y en busca de minimizar los efectos de su propagación, los países del mundo han adoptado una serie de políticas que están afectando significativamente a la economía debido a la interrupción de las actividades productivas y de comercio local e internacional; y sus efectos en las cadenas de abastecimiento de los diferentes sectores económicos. Como consecuencia, también se ha producido una volatilidad significativa en los mercados financieros, de materias primas y divisas en todo el mundo.

INMOALTAVILLA CÍA. LTDA.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

Con el propósito de contener la propagación de COVID-19 en el Ecuador, las autoridades gubernamentales locales han dispuesto medidas excepcionales de restricción a la movilidad cuyo mayor impacto es la reducción generalizada de la actividad productiva, económica y comercial.

Como medidas complementarias y compensatorias al impacto económico local, las autoridades del gobierno ecuatoriano han emitido disposiciones que flexibilizan ciertas regulaciones de los organismos de control; disposiciones sobre el sector financiero público y privado con enfoque en el diferimiento extraordinario de obligaciones crediticias y la reestructuración de deudas; además de la asignación de presupuesto para el otorgamiento de créditos personales y empresariales a través de banca pública y el bono de contingencia a través del Ministerio de Inclusión Económica y Social dirigido a personas con ingresos inferiores al salario básico unificado.

Con fecha 27 de marzo de 2020, el presidente de la República emitió el Decreto Ejecutivo No. 1021 que contiene las normas para el diferimiento, sin interés, del pago del impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2019 y del IVA de los meses de marzo, abril y mayo de 2020, que debía pagarse en abril, mayo y junio, respectivamente. El Decreto crea también un régimen de “auto retención” de impuesto a la renta en virtud del cual obliga a ciertos contribuyentes a practicar, de forma mensual, una “auto retención” en la fuente sobre los ingresos gravados que obtienen dentro del respectivo mes. Los valores retenidos constituyen crédito tributario del impuesto a la renta del propio contribuyente que practica la retención y deben ser declarados y pagados al Servicio de Rentas Internas (“SRI”) dentro del mes siguiente.

Entre diciembre 31 de 2019 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 15, de 2020 (fecha de aprobación de estados financieros), la Administración considera que no han existido eventos importantes que pudieran afectar la marcha de la compañía o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos y no ha considerado registrar efecto alguno en los estados financieros como consecuencia del efecto del coronavirus.



Sr. Lizardo Patricio Godoy Lombeyda
GERENTE GENERAL



Sr. Ricardo Corrales S.
CONTADOR GENERAL
Registro C.P.A. No. 17-617