

Inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional Cia. Ltda.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018, con el informe de los
auditores independientes.

Inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional Cia. Ltda.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018, con el informe de los auditores independientes.

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Índice del Contenido

- Informe de los Auditores independientes
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

Responsabilidades del Auditor en Relación con los Estados Financieros

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantía que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de un error material debido a errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la evasión de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.

- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestra opinión. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía no continúe como negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Quito, Ecuador
Abril 22, de 2019

SERVICIOS MAS Ecuador

SC - RNE No. 860

[Firma]
Gato J. Intriago O., Socio
RNCPA - 36171

Activos	Notas	2018	2017
Activo corriente			
Efectivo en caja y bancos	7	2.182	892
Cuentas por cobrar comerciales	8	979.621	215.372
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14	936.676	841.149
Inventario	9	1.157.839	697.466
Impuestos corrientes	15	76.732	28.358
Otros activos		90.032	6.496
Total activo corriente		3.243.082	1.789.733
Activo no corriente			
Propiedades, maquinarias y equipos	10	1.094.973	1.104.541
Propiedades de inversión	11	435.681	491.186
Activo por impuestos diferidos		32.098	32.098
Total activo no corriente		1.562.752	1.627.825
Total activo		4.805.834	3.417.558

Terence Anthony Giovannini
Gerente General

Maritza Panchi
Contadora General

Las notas en las páginas 7 a 48 son parte integral de los estados financieros.

Pasivo y patrimonio	Notas	2018	2017
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	12	201.605	594.588
Cuentas por pagar comerciales	13	111.386	168.904
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	785.230	676.820
Impuestos corrientes	15	108.704	103.367
Beneficios a los empleados	16	93.220	136.440
Otras cuentas por pagar	17	112.026	118.942
Total pasivo corriente		1.412.171	1.799.061
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	12	323.952	-
Beneficios a los empleados	16	28.661	22.021
Pasivo por impuesto diferido		32.098	32.098
Otros pasivos	18	1.928.327	527.119
Total pasivo no corriente		2.313.038	581.238
Total pasivo		3.725.209	2.380.299
Patrimonio			
Capital	19	227.400	227.400
Reserva legal	19	14.756	8.958
Reserva por revalorización de propiedades	19	136.049	136.049
Resultados acumulados	19	702.004	664.034
Otros resultados integrales	19	416	818
Total patrimonio		1.080.625	1.037.259
Total pasivo y patrimonio		4.805.834	3.417.558


Terence Anthony Giovannini
Gerente General


Maritza Panchi
Contadora General

Las notas en las páginas 7 a 48 son parte integral de los estados financieros.

Estado de Resultados Integrales

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Estado de resultados Integrales	Notas	2018	2017
Actividades ordinarias			
Ingresos por actividades ordinarias	20	1.350.817	3.540.873
Costo de operaciones	21	(853.966)	(3.096.793)
Utilidad bruta		496.851	444.080
Gastos administrativos	22	(218.905)	(281.526)
Gastos financieros	24	(162.680)	(149.929)
Otros gastos / ingresos, netos		(34.920)	111.005
Utilidad antes de impuesto a la renta		80.346	123.630
Impuesto a la renta	15	(36.578)	(29.485)
Utilidad del ejercicio		43.768	94.145
Otros resultados integrales			
Pérdida (ganancia) actuarial		(402)	565
Otro resultado integral del año		43.366	94.710

Terence Anthony Giovannini
Gerente General

Máritza Panchi
Contadora General

Las notas en las páginas 7 a 48 son parte integral de los estados financieros.

Inmobiliaria Giovanni Moretti Internacional Cia. Ltda.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Estado de cambios en el patrimonio	Capital	Reserva legal	Otros resultados integrales	Reservas por revalorización de activos	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2017	227.400	5.451	253	-	373.386	806.500
Apropiación de la reserva legal	-	3.507	-	-	(3.507)	-
Revalorización de activos	-	-	-	136.049	-	136.049
Resultado integral del año	-	-	565	-	94.145	94.710
Saldo al 31 de diciembre de 2017	227.400	8.958	818	136.049	654.034	1.037.259
Apropiación de la reserva legal	-	5.798	-	-	(5.798)	-
Resultado integral del año	-	-	(402)	-	43.768	43.366
Saldo al 31 de diciembre de 2018	227.400	14.756	416	136.049	702.004	1.080.625


Terence Anthony Giovanni
Gerente General


Mariela Parachi
Contadora General

Las notas en las páginas 7 a 48 son parte integral de los estados financieros.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017
[Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$]

Estado de flujo de efectivo		
2018	2017	
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	491.041	3.468.139
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(304.943)	(3.645.030)
Otros egresos (Ingresos), neto	(34.920)	111.005
Impuesto a la renta pagado	(36.578)	(29.485)
Efectivo neto provisto (utilizado en) por las actividades de operación	114.600	(95.371)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades, maquinaria y equipos	(44.280)	(419.938)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(44.280)	(419.938)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Obligaciones financieras	(69.030)	366.675
Efectivo neto utilizado (provisto por) en actividades de financiamiento	(69.030)	366.675
Variación del efectivo de caja y bancos	1.290	(148.634)
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	892	149.526
Efectivo en caja y bancos al final del año	2.182	892

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
2018	2017	
Unidad neta		
		Ajustes por partidas que no requieren efectivo:
53.848	35.246	Depreciación de propiedades, maquinarias y equipos
55.505	-	Depreciación de propiedades de inversión
-	136.049	Revalorización de activos fijos
7.041	8.519	Amortización patonal y bonificación por desahucio
Cambios netos en activos - Aumento / Disminución		
(859.776)	(72.734)	Cuentas por cobrar comerciales
(48.374)	61.012	Impuestos corrientes
(460.373)	(28.242)	Inventario
(83.536)	1.885	Otros activos
Cambios netos en pasivos - Aumento / Disminución		
(57.517)	(304.335)	Cuentas por pagar comerciales
108.410	(65.516)	Cuentas por pagar relacionadas
5.337	68.423	Impuestos corrientes
(43.622)	60.716	Beneficios a empleados
(6.916)	(62.826)	Otras cuentas por pagar
1.401.207	(27.713)	Otros pasivos a largo plazo
114.600	(95.371)	Efectivo neto provisto (utilizado en) por actividades de operación


Terence Anthony Giovannini
Gerente General


Medardo Pantoja
Contador General

Las notas en las páginas 7 a 48 son parte integral de los estados financieros.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

1. Entidad que Reporta

Inmobiliaria Giovannini Inmobiliaria S.A. Ltda. (la Inmobiliaria), es una empresa constituida en la ciudad de Quito el 7 de mayo de 2007 según escritura de constitución e inscrita en el registro mercantil el 31 de agosto de 2007.

En el ámbito comunitario principal, es la actividad de construcción de viviendas familiares, actividades de construcción de edificios, fabricación y comercialización de muebles, así como actividades de realización de decoraciones de interiores y exteriores.

La dirección registrada de la Inmobiliaria es en la provincia de Pichincha, ciudad de Quito, Av. Naciones Unidas 651-66 y Av. 10 de Agosto.

La Inmobiliaria con fecha 24 de marzo de 2017 realizó un aumento de capital el mismo que se registró en la escritura pública el 21 de abril de 2017 realizada en la Notaría Vigésima Cuarta del Cantón Quito, siendo inscrita en el Registro Mercantil el 13 de junio de 2017.

2. Bases de Presentación

a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"). Los estados financieros serán aprobados para su emisión por la Junta de Socios.

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 Inmobiliaria tiene la intención de adoptar esas Normas cuando entren en vigencia, en la medida en la que le resulten aplicables.

Estos son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación.

Aplicación obligatoria para afectados iniciados en	Norma	Fecha	Nuevas normas:	
			Norma	Fecha
1 de enero de 2019	NIF 15 - Arrendamientos		Sustituye a la NBC 17 y las interpretaciones asociadas. El principal cambio radica en un modelo contable para los arrendamientos, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (se amortizará el activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el costo amortizado del pasivo).	
1 de enero de 2021	NIF 17 - Contrato de Seguros		Reemplaza a la NIF 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 permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.	
Modificaciones y/o interpretaciones				
1 de enero de 2019	NIF 3 y NIF 11 Enmienda		La NIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto.	1 de enero de 2019
1 de enero de 2019	NBC 12 - Enmienda		Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta pronto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	1 de enero de 2019
1 de enero de 2019	NBC 23 - Enmienda		Esta modificación permite la valoración a costo amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal.	1 de enero de 2019
1 de enero de 2019	Modificación a la NIF 9		Clarifica cómo calcular el costo del servicio para el período actual y el interés neto para el resto de un período anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	1 de enero de 2019
1 de enero de 2019	Modificación a la NIF 19			

La inmobiliaria 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 al 1 de enero de 2018.

En relación a la NIIF 9, la inmobiliaria ha efectuado una evaluación de sus impactos que incluyó la determinación de brechas entre los criterios de clasificación y medición de instrumentos financieros con respecto a los criterios actualmente utilizados y la determinación del impacto de pasar a un modelo de pérdidas esperadas para la determinación del deterioro de sus activos financieros.

Con base a la evaluación efectuada se ha determinado que no existen cambios significativos que afecten la clasificación y medición de sus activos financieros producto de la aplicación de la NIIF 9. Tampoco se han identificado impactos en las políticas contables para los pasivos financieros, ya que los nuevos requerimientos solo afectan la contabilidad para los pasivos que se encuentran designados a valor razonable con efecto en resultados, sobre los que la inmobiliaria al 31 de diciembre de 2018 no tiene, ni tampoco han existido renegociaciones de deuda que pudieran verse afectadas por las nuevas aclaraciones sobre el tratamiento contable sobre modificación de pasivos.

En relación al nuevo modelo de deterioro, la norma requiere realizar el reconocimiento de pérdidas por deterioro basadas en pérdidas crediticias esperadas (PCE) en lugar de solo pérdidas crediticias incurridas según lo indicado en la NIC 39. Con base en las evaluaciones realizadas sobre la cartera de deudores comerciales al 31 de diciembre de 2018, la inmobiliaria ha estimado que no hay un impacto significativo en la determinación de la provisión de pérdidas por deterioro, pero si se modificará la política contable.

La fecha de adopción de esta nueva norma es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018. La inmobiliaria aplicará esta norma en forma prospectiva, utilizando los recursos prácticos permitidos por la norma y dado que los efectos no son significativos los saldos comparativos para el ejercicio 2017 no serán restablecidos.

La NIIF 16 de Arrendamientos requiere que los contratos de arrendamientos que actualmente son clasificados como operacionales, con una vigencia mayor a 12 meses, tengan un tratamiento contable similar al de los arrendamientos financieros. En términos generales, esto significa, que se deberá reconocer un activo por el derecho de uso de los bienes sujetos a contratos de arrendamiento operacional y un pasivo, equivalente al valor presente de los pagos asociados al contrato. En cuanto a los efectos sobre el resultado, los pagos de arriendo mensuales serán reemplazados por la depreciación del activo y el reconocimiento de un gasto financiero.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la inmobiliaria se encuentra evaluando el impacto de la adopción de esta norma de arrendamientos, incluyendo los efectos que pueda tener sobre covenants y otros indicadores financieros.

b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c) Base de Contabilización de Negocio en Marcha

Los estados financieros han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, la que supone que la inmobiliaria podrá realizar sus activos y cancelar sus pasivos en el curso normal de negocios.

d) Moneda Funcional

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), la cual es la moneda funcional de la inmobiliaria y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador. Toda la información financiera se presenta en dólares.

3. Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que la Administración utilice juicios y estimaciones que son determinantes en la aplicación de las políticas contables y los importes incluidos en los estados financieros. La inmobiliaria ha basado sus estimaciones y juicios considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros y la experiencia previa. Sin embargo, las circunstancias y los juicios actuales sobre acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la inmobiliaria.

Las estimaciones y los supuestos son revisados en forma continua. Las revisiones a estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en los períodos futuros afectados.

En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres en estimaciones que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros se describe, entre otras, en las siguientes notas:

Nota 4 (f)	-	Propiedades, maquinarias y equipos
Nota 4 (g)	-	Detenimiento de los activos financieros
Nota 4 (i)	-	Beneficios a los empleados
Nota 4 (k)	-	Impuesto a la renta

4. Resumen de Políticas Contables Significativas

Con excepción de los cambios que se explican a continuación, la inmobiliaria 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.

31 de diciembre de 2018

La Inmobiliaria ha aplicado la NIIF 15 y NIIF 9 desde el 1 de enero de 2018. Algunas otras nuevas normas también entran en vigencia a partir del 1 de enero de 2018, pero no tienen un efecto significativo en los estados financieros de la Inmobiliaria. La Inmobiliaria ha seleccionado los métodos de transición para aplicar estas normas. La información comparativa incluida en los estados financieros no ha sido restablecida, excepto por la presentación por separado de la pérdida por deterioro de los deudores comerciales.

a) NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedientes de Contratos

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. La NIIF 15 reemplazó a la NIC 18 "Ingreso de Actividades Ordinarias", la NIC 11 "Contratos de Construcción" y las interpretaciones relacionadas.

Esta Norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos basado en el concepto de control, por el cual los ingresos han de reconocerse a medida que se satisfagan las obligaciones contraídas con los clientes a través de la entrega de bienes y servicios, ya sea en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo.

La principal actividad por la que la Inmobiliaria reconoce ingresos es la venta de las unidades inmobiliarias del Proyecto una vez que la escritura de compra – venta del inmueble se encuentra legalizada e inscrita en el Registro de la Propiedad. Con base a lo antes mencionado, la Administración ha evaluado que existe una sola obligación de desempeño y que los ingresos se reconocen al momento de transferir el control y beneficios de los bienes antes mencionados, lo que no difiere materialmente con el reconocimiento de ingresos bajo NIC 18.

b) NIIF 16 Arrendamientos

La Inmobiliaria está requerida a adoptar la NIIF 16 desde el 1 de enero de 2019 y ha evaluado el impacto de la estimación resultante de la aplicación de la NIIF 16 en los estados financieros adjuntos. La NIIF 16 introduce un solo modelo de reconocimiento para los contratos de arrendamiento. Los arrendatarios reconocerán un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. La Administración se encuentra en proceso de análisis del posible impacto.

c) Instrumentos Financieros

La NIIF 9 entró en vigor a contar del 1 de enero de 2018, en reemplazo de la NIC 39, y su aplicación no ha generado impactos significativos en los estados financieros. La Inmobiliaria llevó a cabo una evaluación detallada de los tres aspectos de la norma y de su impacto en los estados financieros, el cual se resume como sigue:

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado y método de tasa de interés efectiva

Costo Amortizado y Método de Tasa de Interés Efectiva

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

- Las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son uniformemente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- El activo deriva de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros, y
- Los activos que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCRI).

- Las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son uniformemente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- El activo deriva de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y
- Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado.

Clasificación de Activos Financieros

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.

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 el periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Activos Financieros

31 de diciembre de 2018

Notas a los Estados Financieros

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integran la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial.

Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

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.

El valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas. El ingreso por intereses se reconoce usando el método de tasa de interés efectiva para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Activos Financieros Clasificados a Valor Razonable con Cambios en Otro Resultado Integral (VRCORI)

ii.

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

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 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 VRCCOR son medidos a VRCR. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a VRCCR, a menos que la inmobiliaria 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 VRCCOR, 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 surja 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 inmobiliaria 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.

Deterioro de Activos Financieros

La inmobiliaria reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas ("PCE") sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a VRCCOR, cuentas por cobrar clientes, y otros deudores. No se reconoce una pérdida por deterioro para inversiones en instrumentos de patrimonio.

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 inmobiliaria 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 basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la inmobiliaria, 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 inmobiliaria reconoce PCT 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 inmobiliaria mide la conexión de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un nivel igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

La evaluación de si deberían ser reconocidos PCT durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con evidencia de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

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 inmobiliaria 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 a la fecha del reconocimiento inicial.

Al realizar esta evaluación, la inmobiliaria considera información cuantitativa y cualitativa que se razonable y sustancial, incluyendo experiencia histórica e información proveniente de este disponible sin costo o en costo desproporcionado. La información proporcionada puede incluir las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores de la inmobiliaria, unidades de informes de expertos económicos, analistas, analistas, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes primarias de información económica actual y pronosticada que se relaciona con las operaciones principales de la inmobiliaria.

La inmobiliaria presume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se retrasan por más de 180 días e incluso que la inmobiliaria tenga información razonable y sustancial para demostrar lo contrario.

Por ejemplo, la inmobiliaria asume que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte.

Definición de Incumplimiento

La inmobiliaria 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 recuperables:

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

• Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte, la

• Información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es

improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo a la inmobiliaria, en su

totalidad (se toma en consideración alguna garantía mantenido por la inmobiliaria).

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

Política de Castigos

La inmobiliaria castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recuperación, 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 que indica que ocurre primer.

Los activos financieros castigados permanecen todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo un procedimiento de recupero de la inmobiliaria, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realzado se recuere 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 describe anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta será representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte, para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento de la inmobiliaria de las expectativas netas de las finanzas futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo unitarios que se adeudan a la inmobiliaria en rentabilidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la inmobiliaria espera recibir, devueltos a la tasa de interés efectiva original.

de la familia de las *Gramineae*, que se caracteriza por tener una estructura de la flor que es muy peculiar, y que se encuentra en la familia de las *Gramineae*.

[illegible]

חיים ואהבה חתומים: אהבה חתומה

[illegible]

La agrupación es revisada regularmente por la Administración de la nómina para garantizar que los integrantes de cada grupo continúen compartiendo similares características de riesgo crediticio. Si la inmobiliaria ha medido la recuperación de valor por pérdida para un instrumento financiero a un importe equivalente a las PCE durante el tiempo de vida del activo en el período de reporte anterior, para determinar en el período de reporte actual que las condiciones para PCE durante el tiempo de vida del activo ya no se cumplen, la inmobiliaria mide la recuperación de valor por pérdida a un importe equivalente a la PCE de los próximos doce meses a la fecha de reporte actual.

31 DE 1970: 157

501817 1700, 5006153 95' F 7310N

Los pasivos financieros que no sean:

Pasivos Financieros Medidos Fovisionalmente a Costo Embravido

- es un derivado, excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz;
- en su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la entidad administra conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón de efectivo de flujo de efectivo de flujo de efectivo;
- se compra o se incurre en el otorgamiento con el objetivo de venderlo en un futuro cercano, o

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar :

Los pasivos financieros se clasifican al VRCCR cuando el pasivo financiero es: (i) una combinación de negocios a la que se aplica IFRS 2, (ii) mantenido para regular, o (i) se designa a VRCCR.

Pasivos Financieros Medidos a Valor Razonable con Cambios en Resultados VRCCR

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

Pasivos Financieros

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 entidad se reconocen por los intereses recibidos, neto de los costos directos de emisión.

Instrumentos de Patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por la entidad 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.

Clasificación como Deuda o Patrimonio

Pasivos Financieros e Instrumentos de Patrimonio

31 de diciembre de 2023

Notas a los Estados Financieros

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

- una contraprestación contingente de un activo en una combinación de negocios;
- mantos para negociar;
- los gastos a VRCC, por poseer omente medida 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 interés a lo largo del periodo correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de otros recursos asumidos (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagos o recibidos, que incluyen la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un periodo menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en Cuentas de Valores Financieros

El valor razonable de los pasivos financieros disminuidos en una moneda extranjera se determina en una moneda extranjera y son convertidos al tipo de cambio de cierre de cada periodo de reporte. Para pasivos financieros que son medidos a VRCC, 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 imputación de baja los pasivos financieros, y solo si las obligaciones de la imputación se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero a la fecha 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.

(i) Efectivo en Caja y Bancos

El efectivo en caja y bancos se compone de los saldos del efectivo disponible, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

(e) Cuentas por Cobrar Comerciales

Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se continúan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable. Posteriormente, las cuentas por cobrar comerciales se valoran al costo a menos que existan evidencias de deterioro. Las cuentas por cobrar comerciales tienen un largo plazo, menos las pérdidas por deterioro. Las cuentas por cobrar se componen de cuentas por cobrar comerciales, los costos de transacción no se incluyen en el costo de adquisición ni en el cálculo del costo amortizado. Los costos de transacción directamente atribuibles (las comisiones, pagos de apertura de cuentas y otros costos). Los costos de transacción de transacción se reconocen en el estado de resultados.

Los aumentos por revalorización de terrenos y edificios se reconocen en un resultado integral, y se registran en el patrimonio en la cuenta de inversión de revalorización de propiedades. Una disminución del valor en libros por deterioro de valor de los terrenos y edificios, es registrada en el resultado integral, en la medida que exceda el valor, si existe alguno, mantenido en la reserva de revalorización. La relación con una revalorización anterior a dichos activos, el saldo de revalorización de terrenos y edificios, incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en minusvalías del activo.

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 o deterioro de valor no sea diferente al que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Medición Posterior al Reconocimiento – Modelo de Revaloración

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, muebles y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a los resultados del período en que se producen.

Medición Posterior al Reconocimiento – Modelo del Costo

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. Cuando pertenecen a partes de una unidad de propiedades, muebles y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las propiedades, muebles y equipos se miden al costo, menos la depreciación acumulada y/o pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiera, se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Reconocimiento y Medición

11. Inmuebles, Maquinaria y Equipos

31 de diciembre de 2018

Notas a los Estados Financieros

El presente informe fue revisado y aprobado por el Comité de Auditoría y Control Interno.

Método de Depreciación y Vidas Útiles

La depreciación de los elementos de muebles y equipo se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de muebles y equipos, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo. Los métodos de depreciación, vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

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

Cuentas		Vidas útiles estimadas en años
Edificios	20	
Maquinaria	10	
Vehículos	5	
Equipo de computación	3	

Baja o Venta de Propiedades, Maquinarias y Equipos

Una partida de propiedades, muebles y equipos puede darse de baja por diferentes circunstancias, venta, obsolescencia, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de propiedades, muebles y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y se reconoce en resultados.

B) Deterioro de Activos no Financieros

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles mas pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

f) Contratos de Arrendamiento

La inmobiliaria mantiene contratos de arrendamiento como arrendamiento de ciertos bienes inmuebles. En todos los casos, la parte arrendadora conserva significativamente los riesgos y beneficios de la propiedad, por lo tanto, son clasificados como arrendamientos operativos.

ii) Beneficios a los empleados

La Administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Dicha expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la inmobiliaria, utilizando información financiera pública. Estos supuestos incluyen una tasa de descuento, los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

Cuando tengan lugar mejoras en los beneficios del plan, la porción del beneficio mejorando que tiene relación con servicios pasados, revalorados por completedos será reconocida en resultados usando el método lineal en el período promedio remanente hasta que los empleados tengan derecho a tales beneficios. En la medida en que los empleados tengan derecho en forma inmediata a tales beneficios, el gasto será reconocido inmediatamente en resultados.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definido, la inmobiliaria procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos. Estos ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos controlados por la entidad; cualquier ganancia y pérdidas actualizadas y costos de servicio pasado que no hubieran sido previamente reconocidas.

Jubilación Patronal

La obligación neta de la inmobiliaria con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal esta definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma inmobiliaria, el que califique como un plan de beneficio definido con un asignación de fondos separados.

La inmobiliaria determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos, ese beneficio se divide para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de crédito unitario proyectado. La inmobiliaria reconoce en el estado de resultados integrales la totalidad de las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de estos planes.

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

Impuesto Corriente

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 concurrentemente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

Impuesto a la Renta

Los conceptos por los cuales la inmobiliaria constituye operaciones son con cargo al resultado integral, los cuales corresponden principalmente a costos acumulados de servicios, los beneficios a los empleados. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

Los conceptos por los cuales la inmobiliaria tiene una obligación presente, ya sea legal o moral, como resultado de eventos pasados, (i) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (ii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los recursos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de presentación de los estados financieros y de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Provisiones y Contingencias

Las indemnizaciones por terminación voluntaria o laboral son reconocidas como gasto cuando es probable la deuda de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

La obligación neta de la inmobiliaria con respecto al resarcimiento esta definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece que cuando la relación laboral termina por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada con base en el número de años de servicio. Las indemnizaciones por desahucio son reconocidas cuando los empleados acuerdan dar por terminada la relación contractual con la inmobiliaria.

Desahucio

31 de diciembre de 2023

Notas a los Estados Financieros

Impuesto a la Renta Corriente e Impuesto a la Renta

Las partidas incluidas en los estados financieros de la inmobiliaria se valoran utilizando la moneda del entorno económico en el que opera.

Las transacciones en moneda extranjera se registran inicialmente al tipo de moneda funcional vigente en la fecha de la transacción. Activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente en la fecha de presentación de los estados financieros.

Las partidas en monedas extranjeras que se incluyen en los estados financieros se convierten utilizando los tipos de cambio de las fechas de la transacción inicial.

n) Moneda extranjera

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos en los cuales se reflejan.

El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea a la realización de los ingresos por la compraventa.

m) Reconocimiento de los ingresos y gastos

Los ingresos se reconocen cuando se prueban los beneficios económicos asociados a la transacción (pasar a la inmobiliaria y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genera el pago). Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni descuentos.

II Reconocimiento de los gastos

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe aumentarse o reducirse al final de cada período sobre el que se informa y se debe reducir, en la medida que resulte probable, que no se recupere la totalidad o una parte del activo.

Se reconoce sobre las diferencias temporales determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuestos diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporales imputables. Un activo por impuesto diferido se reconoce para todas las diferencias temporales imputables.

Se reconocen los gastos por impuestos diferidos cuando se prueban los beneficios económicos asociados a la transacción (pasar a la inmobiliaria y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genera el pago). Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni descuentos.

Impuesto Diferido

31 de diciembre de 2018

Mano a los Estados Financieros

o) Costos Financieros

Los costos 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.

5. Determinación del Valor

Las políticas y revelaciones contables de la inmobiliaria requieren que se determine el valor razonable de activos y pasivos financieros y no financieros. Cuando corresponde, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

6. Administración de Riesgo Financiero

Los principales pasivos financieros no derivados de la inmobiliaria constituyen las cuentas por pagar a proveedores. El objetivo principal de estos pasivos financieros es la obtención de fondos para las operaciones de la inmobiliaria. La inmobiliaria posee también cuentas por cobrar a clientes y dinero en efectivo obtenidos directamente de sus operaciones.

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

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información respecto a la exposición de la inmobiliaria a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo, y la administración de capital por parte de la Administración. Los estados financieros incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgo de la inmobiliaria.

Las políticas de administración de riesgos de la inmobiliaria son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la inmobiliaria, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Administración revisa regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la inmobiliaria a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades en función de las estrategias específicas determinadas. La inmobiliaria, a través de sus políticas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus funciones y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la inmobiliaria.

a. Riesgo de Crédito

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la inmobiliaria si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina de las actividades de operación, principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

Cuentas	2018	2017
Activos financieros		
Efectivo en caja y bancos	2.182	892
Cuentas por cobrar comerciales	979.621	215.372
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	936.676	841.149
Total	1.918.479	1.057.413

Efectivo en Caja y Bancos

La inmobiliaria mantiene efectivo en caja y bancos por US\$2.182 al 31 de diciembre de 2018 (US\$892 al 2017), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo en bancos es mantenido en instituciones financieras cuyas calificaciones de riesgo es AAA- otorgadas por las calificadoras de riesgos contratadas por cada entidad financiera.

Entidad Financiera	Calificación	Calificador
Banco Pichincha C.A.	AAA-/AAA-	PCR Pacific S.A. / Bank Watch Ratings S.A.
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA-/AAA-	PCR Pacific S.A. / Bank Watch Ratings S.A.
Banco Bolivariano C.A.	AAA-/AAA-	PCR Pacific S.A. / Bank Watch Ratings S.A.
Banco Guayaquil S.A.	AAA-/AAA-	PCR Pacific S.A. / Soc. Cal. Riesgo Latinoamericana

a) Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la inmobiliaria tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la inmobiliaria.

Con el propósito de cumplir altos niveles de liquidez, la Administración mantiene y monitorea una proyección de fondos de actividades de financiamiento de un año.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

A continuación, se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados:

Cuentas	Valor contable	Flujo de efectivo contractuales	Hasta 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días
Al 31 de diciembre de 2018:						
Obligaciones con instituciones financieras	525.557	525.557	-	-	201.605	323.952
Cuentas por pagar comerciales	111.386	111.386	111.386	-	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	785.230	785.230	-	-	785.230	-
Beneficios a los empleados	121.881	121.881	45.379	36.912	10.929	28.661
Otras cuentas por pagar	112.026	112.026	112.026	-	-	-
	1.656.080	1.656.080	268.791	36.912	997.764	352.613
Al 31 de diciembre de 2017:						
Obligaciones con instituciones financieras	594.588	594.588	-	-	594.588	-
Cuentas por pagar comerciales	168.904	168.904	168.904	-	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	676.820	676.820	-	-	676.820	-
Beneficios a los empleados	158.461	158.461	68.506	36.476	31.358	22.021
Otras cuentas por pagar	118.942	118.942	118.942	-	-	-
	1.717.715	1.717.715	356.452	36.476	1.302.766	22.021

El capital monitorado en base al ratio de capital, el cual se calcula como un porcentaje que representa el patrimonio sobre el total de sus activos, es como sigue:

El objetivo de la inmobiliaria respecto a la gestión de capital es de salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha y de esta forma proporcionar beneficios a los accionistas y demás grupos de interés, así como también mantener una estructura óptima de capital.

c) Administración de Capital

La exposición a la variación de precios de la inmobiliaria está relacionada con el componente de gravámenes en importaciones y la política de Gobierno central que incrementa gradualmente los mismos. Los impuestos podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los productos para la venta para aquellos productos que son importados para su comercialización. Esta circunstancia es medida constantemente por el departamento financiero a fin de determinar la estructura de precios adecuada. Sin embargo, dadas las circunstancias actuales, la Administración considera que el riesgo de precio es bajo puesto que no se prevén cambios en las políticas del Gobierno Central.

Riesgo de Precio de Productos Comercializados

La estructura de financiamiento de la inmobiliaria considera como principal fuente de financiación el capital de trabajo propio generado por sus operaciones, teniendo su principal apalancamiento en sus proveedores cuando estos lo permitan.

Riesgo de Tasas de Interés

El riesgo de moneda y tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras o activos y pasivos registrados denominados en una moneda diferente a la moneda funcional de la inmobiliaria. La inmobiliaria efectúa todas sus transacciones en dólares de los Estados Unidos de América.

Riesgo de Moneda

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 inmobiliaria 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.

b) Riesgo de Mercado

Cuentas		Indice de liquidez	
2018	2017	Activo corriente	Pasivo corriente
3.243.082	1.412.171	1.789.733	1.799.061
2,30	0,99		

A continuación, se muestra el ratio del índice de liquidez:

7.

Efectivo en Caja y Bancos

Cuentas		2018	2017
Total patrimonio	1.080.625	1.037.259	
Total activo	4.805.834	3.417.558	
Índice - ratio de patrimonio sobre activos		0,22	0,30

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 como efectivo en caja y bancos se componen de la siguiente manera:

Cuentas		2018	2017
Efectivo en bancos	2.182	492	
Efectivo en caja chica	-	400	
Total		2.182	892

Cuentas por Cobrar Comerciales

8.

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 como cuentas por cobrar comerciales, es como sigue:

Cuentas		2018	2017
Cientes	974.191	212.409	
Empleados	5.430	1.637	
Otros	-	1.326	
Total		979.621	215.372

Inventario

9.

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 como inventario, es como sigue:

Cuentas		2018	2017
Obras en construcción:	-	559.175	
Santa Mónica Etapa 3	1.157.839	138.291	
Inmuebles disponibles para la venta	1.157.839		
Total		1.157.839	697.466

Propiedades, Maquinaria y Equipos

10.

A continuación, se presenta un resumen de la composición y el movimiento propiedades, maquinarias y equipos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 y 2017:

inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional Cia. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

Cuentas	Terreno	Edificios	Vehículos Transp. Equip. camionero	Maquinaria y equipo	Equipo de computación	Total
Costo:						
Saldo al 1 de enero de 2017	-	-	86.942	78.465	-	165.407
Adiciones	492.640	552.201	32.196	8.220	7.131	1.092.388
Ajustes / Reclasificaciones	-	-	12.196	-	-	(2.196)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	492.640	552.201	116.942	86.685	7.131	1.255.599
Adiciones	-	-	26.000	17.852	428	44.280
Venta	-	-	(28.000)	-	-	(28.000)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	492.640	552.201	114.942	104.537	7.559	1.271.879
Depreciación acumulada:						
Saldo al 1 de enero de 2017	-	-	(31.669)	(3.180)	-	(34.850)
Adiciones	-	(101.201)	(9.663)	(3.335)	(1.809)	(116.208)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	(101.201)	(41.532)	(6.515)	(1.809)	(151.058)
Adiciones	-	(26.228)	(15.759)	(8.310)	(2.151)	(52.448)
Venta	-	-	26.600	-	-	26.600
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	(127.429)	(30.691)	(14.825)	(1.960)	(176.906)
Valor neto en libros:						
Al 1 de enero del 2017	-	-	55.273	75.285	-	130.557
Al 31 de diciembre de 2017	492.640	451.000	75.410	80.170	5.322	1.104.541
Al 31 de diciembre de 2018	492.640	424.772	84.251	89.712	3.590	1.094.973

11. Propiedades de inversión

A continuación, se presenta un resumen de la composición y el movimiento propiedades de inversión por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Cuentas	Terreno	Edificio	Total
---------	---------	----------	-------

Costo:

Saldos al 1 de enero de 2017	737,525	426,111	1,163,636
Ajustes / Reclassificaciones	(246,339)	(426,111)	(672,450)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	491,186	-	491,186
Ajuste	(55,505)	-	(55,505)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	435,681	-	435,681

Depreciación acumulada:

Saldos al 1 de enero de 2017	-	(80,962)	(80,962)
Ajustes / Reclassificaciones	-	80,962	80,962
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018	-	-	-

Valor neto en libros:

Al 1 de enero de 2017	737,525	345,149	1,082,674
Al 31 de diciembre de 2017	491,186	-	491,186
Al 31 de diciembre de 2018	435,681	-	435,681

12.

Obligaciones financieras

Esta nota provee información sobre los términos contractuales de los préstamos y obligaciones de la inmobiliaria que devengan intereses, los que son valorizados al costo amortizado. Para mayor información acerca de la exposición de la inmobiliaria al riesgo de tasa de interés y liquidez (véase nota 6 (c)).

Un detalle de las obligaciones financieras por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

Cuentas			2018	2017
Pasivos corrientes				
Obligaciones financieras	Banco de la Producción	99.881		570.223
	Banco de Guayaquil	29.841		-
Tarjetas de crédito		71.883		24.365
Total			201.605	594.588
Pasivos no corrientes				
Obligaciones financieras	Banco de la Producción	241.777		-
	Banco de Guayaquil	82.175		-
Total			323.952	-
Total			525.557	594.588

Términos de Reembolso de la Deuda

Las obligaciones financieras y los términos de reembolso al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se detallan a continuación:

Cuentas	Tasa de interés nominal TPR	2018	2017

Banco de la Producción S. A. Prodebanco

Totales		341.658	570.223
Préstamos bancarios con garantías reales	9,76%	101.658	-
Préstamos bancarios con garantías reales	9,88%	240.000	-
Préstamos bancarios con garantías reales	10,04%	-	127.789
Préstamos bancarios con garantías reales	9,88%	-	198.248
Préstamos bancarios con garantías reales	9,80%	-	40.000
Préstamos bancarios con garantías reales	9,80%	-	200.000
Préstamos bancarios con garantías reales	9,76%	-	4.186

Banco de Guayaquil

Préstamos bancarios con garantías reales	9,76%	112.016	-
Totales			112.016
Tarjetas de crédito		71.883	24.365
Totales			71.883
Total obligaciones financieras			525.557
Totales			24.365

31 de diciembre de 2018

Los vencimientos anuales del capital de las obligaciones financieras a largo plazo por cada año subsiguiente al 31 de diciembre de 2018 son como siguen:

Vencimientos	2018
2020	65.690
2021	72.990
2022	185.272
	323.952

- La línea de crédito con el Banco de la Producción S. A. Productbank y Banco Guayaquil fueron adquiridas para capital de trabajo, que se encuentran garantizados con una hipoteca sobre el bien inmueble de propiedad de la Inmobiliaria.

13. Cuentas por Pagar Comerciales

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 como cuentas por pagar comerciales, es como sigue:

Cuentas	2018	2017
Proveedores	8.034	65.552
Proyecto Esmeraldas - Miduvi	80.640	80.640
Proyecto San Isidro - Miduvi	18.312	18.312
Proyecto Santo Domingo - Miduvi	4.400	4.400
Total	111.386	168.904

14. Partes Relacionadas

(a) Saldos con Partes Relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos que la Inmobiliaria mantiene por cobrar a sus partes relacionadas:

Compañías relacionadas			2018	2017
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (1)				
AS Geneva		274,798		420,888
Sonoma		286,201		-
Giovannini Terence Anthony		309,057		289,038
Vidrios Vertical Vidvertical Cia. Ltda.		-		66,666
Mónica Terán		66,620		64,557
Total			936,676	841,149
Cuentas por pagar relacionadas (2):				
Vidrios Vertical Vidvertical Cia. Ltda.		785,230		-
Sonoma		-		676,820
Total			785,230	676,820

(1) Estos montos corresponden a créditos recibidos, con el objeto de cubrir las necesidades de liquidez de la inmobiliaria. Estos montos no devengan intereses.

(2) Comprende montos entregados por Vidrios Vertical Vidvertical Cia. Ltda., con la finalidad de cancelar facturas de Inmobiliaria Giovanni Moretti Internacional Cia. Ltda., en el caso de la cuenta Sonoma, la inmobiliaria recibe los depósitos de los clientes de dicha empresa.

15. Impuesto Corrientes

La composición del saldo de los impuestos corrientes en el activo y pasivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de la inmobiliaria es como sigue:

Cuentas			2018	2017
Impuestos corrientes activo				
Crédito tributario a favor de la Compañía		76,713		24,297
IVA en compras de bienes o servicios		-		4,002
Adicipo de impuesto a la renta (1)		-		59
Retenciones en la fuente de IVA		19		-
Total			76,732	28,358
Impuestos corrientes pasivo				
Impuesto al valor agregado en ventas (1)		103,287		94,770
Retenciones en la fuente de IVA		210		3,178
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta		180		1,615
Impuesto a la renta corriente (2)		5,027		3,804
Total			108,704	103,367

(1) Comprende el impuesto al valor agregado generado en adquisiciones, así como el impuesto al valor agregado en ventas generado en el curso normal de las transacciones de la inmobiliaria.

(2) Comprende el crédito tributario de impuesto a la renta generado por retenciones en la fuente de impuesto a la renta efectuado por clientes y a los anticipos de impuesto a la renta cancelados en julio y septiembre de 2017, los mismos que serán compensados en el pago de impuesto a la renta en abril de 2018.

Gasto por Impuesto Sobre la Renta

El gasto por concepto de impuesto a la renta se detalla a continuación:

Cuentas	2018	2017
Impuesto a la renta corriente	36.578	29.485
Total	36.578	29.485

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana corporativa es el 25%. La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 25% en el 2018 (22% en 2017) a la entidad antes de impuesto a la renta:

Cuentas	2018	2017
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	94.525	145.447
Menos: Participación trabajadores (véase nota 16)	(14.179)	(21.817)
Utilidad antes de impuesto a la renta	80.346	123.630
Más (menos):		
Gastos no deducibles	51.525	10.392
Base imponible	131.871	134.022
Impuesto a la renta causado	32.968	29.485
Anticipo impuesto a la renta (1)	36.578	134.022

(1) De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la inmobiliaria debe efectuar un anticipo de impuesto a la renta, el cual se considera como anticipo mínimo definitivo, siempre y cuando dicho anticipo sea mayor al impuesto causado. En el año 2018, la inmobiliaria canceló el impuesto a la renta en función del anticipo mínimo.

Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta por pagar corriente y de los anticipos y retenciones en la fuente del impuesto a la renta en el año que terminó al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Cuentas	2018	2017
Saldo al inicio del año	3.804	550
Impuesto a la renta corriente del año	36.578	29.485
Pagos de impuesto del año anterior	(3.804)	(550)
Anticipo impuesto a la renta	(36.578)	(20.164)
Retenciones en la fuente de clientes	(246)	(5.517)
Anticipo pendiente de pago	5.517	-
Crédito tributario por 150	(244)	-
Saldo al final del año	5.027	3.804

Situación Fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la inmobiliaria, 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. MAC-DGERCG15-0000455 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.

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 2018 y 2017, la Inmobiliaria 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.

El 29 de diciembre de 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- **Reglamento a la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dotación y Modernización de la Gestión Financiera**
Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Señal deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero de 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se despenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto de 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:
 - i. Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores prioritarios que se inicien a partir de agosto de 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores prioritarios industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.
 - ii. Exoneración del impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionados con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
 - iii. Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.

၁၆၀၇ ခု ဘုရားသား ၃ ခု ၁၆

- | | | | | |
|-----|--|-----------------------------------|---------------------|----------|
| 10. | Exención del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se realice a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directamente a la nueva inversión y se amplíen por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en sectores fronterizos del país. Esta exención no aplica solo en sociedades que generen un ingreso neto. | Reformas a varios cuerpos legales | Impuesto a la Renta | Ingresos |
| 11. | Se considerará ingreso exento, en dividendos y utilidades distribuidas a favor de sociedades o de personas naturales domiciliadas en paraísos fiscales o en jurisdicciones de menor imposición, siempre y cuando, las sociedades que distribuyan no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador. | | | |
| 12. | Se eliminó el último inciso del artículo 9 Excepciones que establecerá lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exenciones, excepto en el caso de las personas o jurisdicciones con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas inversiones productivas, generación de empleo y desarrollo de zonas de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en este artículo, aunque otros leyes, decretos o resoluciones, en la medida que los previstan o permitan de manera compatible con la Ley de Beneficios Tributarios". | | | |
| 13. | Se determino nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agricultura, oleoturismo, cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales, exportación de servicios, desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware, tecnología, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenidos digitales, servicios en internet, eficiencia energética, industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables y sector industrial agroindustrial y agropecuario. | | | |
| 14. | Los administradores u operadores de ZEDE, están exonerados del pago del impuesto a la renta y anticipa por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales. | | | |
| 15. | Se establece que la deducibilidad en el impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por "transacciones extintas" serán aplicables a los accionistas en el extranjero siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la ley de Régimen Tributario Interno y con sus reformas. | | | |

Tarifa

- x. Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.
- xi. La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad 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 sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la Enajenación de Acciones

- xii. Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital, de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de impuesto a la Renta

- xiii. Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado

- xiv. Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA.
- xv. Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios, los servicios de construcción de vivienda de interés social y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA.
- xvi. El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- xvii. Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.
- xviii. Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios.

Impuesto a lo Salido de Divisas

xx. Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del 15D

xx. Se incluye como exención de 15D, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos

xxi. Están exentos del 15D, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

xxii. Se establece la devolución 15D a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte

Incentivo a Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016

xxiii. Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes cinco años contados a partir de la vigencia de la Ley de Solidaridad, en las provincias de Manabí y Esmeraldas estarán exoneradas del pago del impuesto a la Renta hasta por 15 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión. Para el caso del sector turístico, esta exoneración será de hasta 5 años adicionales.

16.

Beneficios a Empleados

El detalle de los beneficios a los empleados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Cuentas		
	2018	2017
Corriente:		
Participación de los trabajadores en las utilidades (1)	35.437	36.476
Beneficios sociales	28.963	51.066
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	28.820	48.898
No corriente:		
Jubilación patronal	19.188	14.934
Desahucio	9.473	7.087
	28.661	22.021
Total	121.881	158.461

(1) El movimiento de la provisión para participación a los trabajadores fue como sigue:

Cuentas			2018	2017
Saldo al inicio del año				
Provisión del año cargada a resultados			14.179	21.817
Pagos de la provisión del año anterior			(14.169)	(7.693)
Ajuste años anteriores			(1.049)	8.404
Saldo al final del año				
			35.437	36.476

El movimiento en el valor presente de las reservas para provisión de indemnización por desahucio por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

Cuentas	Jubilación patronal	Indemnización por desahucio	Total
Saldo al 1 de enero de 2017			
Costo laboral por servicios actuales	5.344	2.839	8.183
Costo financiero	611	290	901
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida en el OBD	(437)	(128)	(565)
Beneficios pagados	(2.395)	(637)	(3.032)
Saldo al 31 de diciembre de 2017			
Costo laboral por servicios actuales	6.264	2.787	9.051
Ajuste por reservas de trabajadores salientes	(2.785)	(782)	(3.567)
Costo financieros intereses	775	381	1.156
Saldo al 31 de diciembre de 2018			
	19.188	9.473	28.661

Al 31 de diciembre de 2018 la inmobiliaria determinó la provisión por terminación laboral e indemnización por desahucio en base a un estudio preparado por un perito calificado independiente, dicho cálculo fue realizado usando el método de crédito unitario proyectado.

Según se indica en la nota 4 (i), los beneficios de indemnización por desahucio y jubilación patronal son definidas en el Código de Trabajo de la República del Ecuador en sus artículos 185 y 188 respectivamente.

De acuerdo al artículo 185 del Código de Trabajo de la República del Ecuador, en los casos de terminación de la relación laboral solicitada por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

Mientras transcurra el plazo de 30 días en el caso de la notificación de terminación del contrato pedido por el empleador, y de 15 días en el caso del desahucio solicitado por el trabajador, el inspector de Trabajo procederá a liquidar el valor que representan las bonificaciones y la liquidación que se hubiere no tendrá efecto alguno si al término del plazo no consignare el valor de la liquidación que se hubiere realizado. Lo dicho no obsta el derecho de percibir las indemnizaciones que por otras disposiciones corresponden al trabajador.

De acuerdo al artículo 188 del Código de Trabajo de la República del Ecuador, el empleador que despidiere intempestivamente al trabajador, será condenado a indemnizarlo, de conformidad con el tiempo de servicio y según la siguiente escala:

- Hasta tres años de servicio, con el valor correspondiente a tres meses de remuneración; y,
- De más de tres años, con el valor equivalente a un mes de remuneración por cada año de servicio, sin que en ningún caso ese valor exceda de 25 meses de remuneración.

La fracción de un año se considerará como año completo.

El cálculo de estas indemnizaciones se hará en base de la remuneración que hubiere estado percibiendo el trabajador al momento del despido, sin perjuicio de pagar las bonificaciones a las que se afilice en el caso del artículo 185 del Código de Trabajo.

En el caso del trabajador que hubiere cumplido 20 años y menos de 25 años de trabajo, continuada o intermitentemente, adicionalmente tendrá derecho a la parte proporcional de la jubilación patronal. Las principales premisas actuariales utilizadas para determinar la obligación proyectada al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron las siguientes:

Concepto	2018	2017
Tasa de descuento	8,21%	8,34%
Tasa de incremento salarial	3,91%	3,97%
Tasa de rotación (promedio)	8,96%	3,39%

17.

Otras Cuentas por Pagar

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 como otras cuentas por pagar comerciales, es como sigue:

Cuentas	2018	2017
Otras cuentas por pagar:		
Pasivos financieros	85.886	81.574
Volante Terán	19.063	19.063
Cuentas por liquidar	7.077	18.305
Total	112.026	118.942

18.

Otros Pasivos

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 como otros pasivos, es como sigue:

Cuentas		
2018	2017	
Cuentas por pagar Fideicomiso (1)	1,500,000	-
Cuentas por pagar Famiña Collaguazo	242,804	325,081
Cuentas por pagar Ing. Ledesma	108,000	108,000
Cuentas por pagar Bradley Ascraft	77,524	94,038
Total	1,928,328	527,119

(1) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a un fideicomiso mercantil de administración celebrado con la Asociación o cuentas en participación Sonoma, Giovannini Moretti y la Compañía LatinTrust S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, en la ciudad de Guayaquil el día 20 de marzo de 2018.

19. Patrimonio

Capital Social

El capital social de la inmobiliaria consiste de 227.400 participaciones con valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que representen por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Reserva por Revaluación de Propiedades

El saldo de esta cuenta corresponde al efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado de terrenos y edificios. De acuerdo con disposiciones legales el saldo acreedor no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas. El saldo podrá transferirse a utilidades retenidas, en el caso de que se produzca la baja o enajenación del activo respectivo.

Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución SCJCI-CPAIFRS 11.007 del 9 de septiembre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011 determinó que los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, y que se registraron en el patrimonio en una subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, y que generaron un saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido con los resultados acumulados y con las utilidades del último ejercicio económico concluido, si las hubiere.

Resultados Acumulados

El saldo de esta cuenta corresponde a pérdidas presentadas en años anteriores.

20. Ingresos por Actividades Ordinarias

El efecto de la aplicación inicial de la NIIF 15 sobre los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes de la Compañía se describen en la nota 4 (a). Debido al método de transición elegido al aplicar NIIF 15, la información comparativa no se ha restablecido para reflejar los nuevos requerimientos.

(a) Flujo de Ingresos

La principal actividad por la que la inmobiliaria reconoce ingresos es la venta de inmuebles del Proyecto una vez que la escritura de compra – venta del inmueble se encuentra legalizada en el Registro de la Propiedad.

Venta de Bienes

Se reconoce cuando la inmobiliaria transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes antes descritos, esto implica que la Compañía ya no controla ni administra, ni retiene el importe de los ingresos y costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

(b) Desagregación de Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

A continuación, se presentan los ingresos de actividades ordinarias por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Cuentas			2018	2017
Ingreso por venta de bienes				
Ventas tarifa 12%	26.042	2.816.174		
Ventas tarifa 0%	1.289.826	720.164		
Otros ingresos de actividades ordinarias	34.949	4.535		
Total	1.350.817	3.540.873		
Tiempo de reconocimiento de ingresos				
Productos transferidos en un momento determinado	1.350.817	3.540.873		
Total	1.350.817	3.540.873		

21.

Costo de Operaciones

La composición de los costos de operaciones de los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

22.

Gastos Administrativos

Total		
Cuentas		
2018	2017	
Costo de materiales y productos vendidos	853.966	3.054.684
Sueldo, salarios y remuneraciones	-	-
Servicios y telecomunicaciones	-	17.618
Alimentación y hospedaje	-	-
Depreciación propiedad, planta y equipo	-	13.198
Seguros	-	5.104
Honorarios	-	4.269
Transporte, combustible y lubricantes	-	1.362
Suministros, herramientas y materiales	-	521
Otros costos	-	37
	853.966	3.096.793

La composición de los gastos administrativos del año terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

23.

Gastos Personal

Total		
Cuentas		
2018	2017	
Gastos de personal (Ver nota 22)	102.842	111.524
Arrendos	33.000	36.635
Servicios básicos y telecomunicaciones	31.944	24.015
Honorarios y comisiones	27.189	22.365
Impuestos, multas y contribuciones	10.969	25.730
Otros gastos	5.430	8.839
Publicidad	3.900	1.094
Mantenimiento y reparaciones	1.408	24.233
Materiales y suministros de oficina	1.006	1.307
Refrigerios y alimentación	872	1.870
Transporte y movilización	345	1.864
Depreciación propiedad, planta y equipo	-	22.050
	218.905	281.526

El detalle de los gastos de personal de los años 2018 y 2017 es como se detalla a continuación:

Cuentas			2018	2017
Sueldos, salarios y remuneraciones			63.184	61.727
Participación trabajadores			14.179	21.817
Aporte patronal			11.471	12.354
Décimo tercer sueldo			5.265	4.996
Décimo cuarto sueldo			1.598	1.500
Fondo de reserva			5.044	3.597
Vacaciones			-	2.694
Beneficios sociales			2.101	2.839
Total			102.842	111.524

24. Gastos Financieros

La composición de los gastos financieros de los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

Cuentas			2018	2017
Intereses bancarios			47.797	35.790
Gastos y comisiones bancarias			8.780	9.084
Intereses a terceros			106.103	105.055
Total			162.680	149.929

25. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Reporta

Desde el 31 de diciembre de 2018 hasta el 22 de abril de 2019, fecha de emisión de este informe, no han ocurrido eventos que en opinión de la Administración requieran revelaciones adicionales o que pudieran afectar significativamente la interpretación de los mismos.

* * * * *