

Notas e los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

1. Ciudad que Reporta

Immobiliana Group es una empresa ecuatoriana 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.

Su actividad económica 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 Esmeraldas, ciudad de Quito, Av. Rocaforte, Unidad Urbana 158 y Av. 10 de Agosto.

La inmobiliaria con fecha 24 de marzo de 2017 realizó un aumento de capital el mismo fue registrado en la escritura pública el 21 de abril de 2017 y se inscribió en la Oficina Registral de Esmeraldas, ciudad de Quito, yendo inscrita en el Registro Mercantil el 13 de junio de 2017.

2. Bases de Prevención

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 el Junta de Socios.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas Normas, Mejoras, Emendas 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 ejecutar unidades en:	Norma	Tema	Nuevas normas
	NIIF 16 - Arrendamientos	Sustituye a la NIC 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 2019	NIIF 17 - Contrato de Seguros	Reemplaza a la NIIF 4 recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que 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	NIIF 3 y NIIF 11 Enmienda	La NIIF 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 NIIF 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.	Enmienda
1 de enero de 2019	NIC 32 - Enmienda	Enmienda: Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, 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.	NIC 32 - Enmienda
1 de enero de 2019	NIC 23 - Enmienda	Enmienda: Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, 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.	NIC 23 - Enmienda
1 de enero de 2019	Modificación a la NIIF 9	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.	Modificación a la NIIF 9
1 de enero de 2019	Modificación a la NIC 19	Clarifica cómo calcular el costo del servicio para el periodo actual y el interés neto para el resto de un periodo anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	Modificación a la NIC 19

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

La Intendencia estima que la adopción de estas nuevas normas implicará cambios e interpretaciones antes mencionadas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros, excepto en la aplicación de las nuevas normas vigentes el 1 de enero de 2018.

En relación a la NIIF 9, la Intendencia ha efectuado una evaluación de sus impactos que incluye 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 pérdidas contables para los periodos financieros, ya que los nuevos requerimientos solo afectan la contabilidad para los periodos que se encuentran disponibles a valor razonable con efecto en resultados, subyacente a la Intendencia al 31 de diciembre de 2018 no tiene, ni tampoco, ha existido reevaluaciones de deuda que pudieran generar pérdidas por sus nuevos 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 créditos sumarial al 31 de diciembre de 2018, la Intendencia 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 partir del 1 de enero de 2018. En Intendencia aplicará esta norma a la forma prospectiva, utilizando los recursos para la contabilidad por la norma y dado que los efectos no son significativos los saldos comparativos para el ejercicio 2017 no serán restados.

La NIIF 16 de Arrendamientos requiere que los contratos de arrendamientos que actualmente son clasificados como operaciones, con una vigencia mayor a 12 meses, sean 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 operativo y un pasivo, equivalente al valor presente de los pagos asociados al contrato. En cuanto a los efectos sobre el resultado, los pagos de arrendamientos serán reconocidos por la depreciación del activo y el reconocimiento de un gasto financiero.

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

Boletín de Intendencia

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

4. Estructura de Políticas Contables Significativas

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

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:

Las estimaciones y los supuestos son revisados en forma continua. Las revisiones a estimaciones futuras afeccionadas.

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 información 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 administración.

3. Uso de Estimaciones y Juicios

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (USD), a 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.

d) Moneda funcional

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 los negocios.

1) Base de Contabilización de Negocio en Marcha

31 de diciembre de 2018

NOTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS

La inmobiliaria ha aplicado la NI F-25 y NI F-29 desde el 1 de enero de 2018. Algunas otras nuevas normas también entraron 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 revisada; excepto por la presentación por separado de la pérdida por deterioro de los deudores comerciales.

a) NI F-15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos

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

Esta norma establece un nuevo método de reconocimiento de ingresos basado en el concepto de control, por el cual los ingresos han de reconocerse a medida que se cumplen las obligaciones contractuales. Los clientes a través de la entrega de bienes y servicios, están en un momento en el tiempo 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 e 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 NI F-18.

b) NI F-16 Arrendamientos

La inmobiliaria a esta requirió a adoptar la NI F-16 desde el 1 de enero de 2019 y ha evaluado el impacto de la estimación resultante de la aplicación de la NI F-16 en los estados financieros adjuntos. La NI F-16 introduce un solo modelo de reconocimiento para los contratos de arrendamiento. Los arrendatarios reconocen 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 NI F-9 entró en vigor a contar del 1 de enero de 2018, en reemplazo de la NI F-35 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:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(i) Clasificación y medición

Con base en la evaluación cualitativa, la inmobiliaria ha determinado que los nuevos requerimientos de clasificación no tienen un impacto sobre la contabilización de sus activos financieros. Las cuentas por cobrar se miden a valor razonable menos pérdidas por deterioro que se miden a valor razonable. Los instrumentos de patrimonio que representan un pago de principal e interés, por lo tanto, cumplen los criterios para ser medidos a costo amortizado bajo NIIF 9. Las inversiones en instrumentos de patrimonio clasificados como disponibles para la venta continúan midiéndose a valor razonable con cambios en otro resultado integral, exceptando aquellas para las cuales el costo representa la mejor estimación del valor razonable.

(ii) Clasificación de valor

La norma permite aplicar un enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales, activos financieros o cuentas por cobrar por arrendamientos, de modo que el deterioro se registre siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. La inmobiliaria eligió aplicar esta política para los activos financieros venidos. Al 31 de enero de 2018, la aplicación del modelo de pérdidas esperadas para la determinación de la disminución de deterioro no ha tenido impacto en los estados financieros de la Inmobiliaria.

(iii) Contabilidad de cobertura

Al 31 de enero de 2018, la Inmobiliaria por su objeto social no maneja contabilidad de cobertura por lo que la aplicación del nuevo modelo de cobertura no ha tenido impacto en los estados financieros.

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando la Inmobiliaria se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros y pasivos financieros (distintos de los costos financieros y pasivos financieros) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición de emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los costos financieros y pasivos financieros) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros y pasivos financieros son reconocidos inmediatamente en resultados.

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

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 (VRCRI).

- las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente;
- se mantiene dentro 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 el resultado integral (VRICI).

- las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente;
- se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y

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

Clasificación de Activos Financieros

Los activos financieros se clasifican en tres categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en el resultado integral, activos financieros a valor amortizado y activos financieros a valor razonable con cambios en el resultado.

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

Activos Financieros

"Todos los otros cambios en el valor en libros de los instrumentos financieros reconocidos en el 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, se genera o se cancela la pérdida o el resultado integral en otro resultado integral y se deposita en la reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral".

Posteriormente, foi realizada uma reunião com o grupo de trabalho para discutir os resultados da análise e a possibilidade de implementar as medidas sugeridas. A reunião foi realizada em 15 de março de 2023, com a participação de todos os membros do grupo de trabalho e do coordenador do projeto. Os resultados da análise foram apresentados e discutidos, e as medidas sugeridas foram aprovadas. As medidas sugeridas foram a implementação de uma política de segurança da informação, a realização de treinamentos de segurança da informação para todos os funcionários e a implementação de um sistema de controle de acesso físico ao prédio da empresa.

[illegible]

אֶלְכָּסִי

Artigos submetidos e publicados em 2013

El valor libro de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas. El interés por intereses se reconoce después de aplicar el método de tasas de interés para activos financieros en el período de amortización y a valores razonables al costo de amortización de los activos financieros.

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero es el importe al que fue sometido el activo o pasivo menos las amortizaciones acumuladas, utilizando el método de tasas de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas.

[illegible]

Para los instrumentos financieros de aquellos sectores financieros con detenciones de valor positivo comparados o organizados, la tasa de interés efectiva es la tasa nominalmente exactamente por encima de ciertos puntos establecidos (por ejemplo, los préstamos a plazos de interés efectivo, los cobros de interés pagados o recibidos por las partes del contrato, comisiones y puntos sobre el interés efectivo), 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 periodo menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial.

III Instrumentos Financieros Medidos a Valor Razonable con Cambio en Resultados (VRCCRI)

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

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidos a VRCCRI, a menos que la inmobiliaria designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente por granted en una combinación de negocios para ser medido a VRCCRI, en su reconocimiento inicial.

- Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medidos a VRCCRI, a tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o pasivos o pasivos o sujeta 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 VRCCRI.

- Los activos financieros designados como VRCCRI son medidos a valor razonable al cierre de cada periodo de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidas en resultados en la medida que no sean parte de una designada actividad de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o interés ganado sobre el activo financiero y es incluida como ingresos financieros.

Preferencia de Activos Financieros

La inmobiliaria reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas ("PCFE") sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a VRCCRI, cuando por cobrar e interés y otros dividendos. No se reconoce una pérdida por detenciones para inversiones en instrumentos de patrimonio.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas se 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 PCFE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, dividendos, otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando un modelo de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias en la industria, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también de la presunta dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiados.

La inmobiliaria considerará la siguiente como consultiva de un evento de cumplimiento para propósitos de la administración interna de riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente recuperables:

Definición de Incumplimiento

Financiero tiene un bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determina que el instrumento no es, a lo más, un activo financiero que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no es

demeritar la cotización. La inmobiliaria presume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 90 días, a menos que la inmobiliaria tenga información razonable y sustentable para

proponer que se relaciona con las operaciones principales de la inmobiliaria. También la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como inmobiliarias, obtención de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores de la responsable sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información proveída considerada razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proveída que esté el realizar una evaluación, la inmobiliaria considera información cuantitativa y cualitativa que se

ocurre un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial. Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la inmobiliaria tomará en cuenta el riesgo de que ocurre un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte aun el riesgo de que

Aumento significativo en el Riesgo de Crédito

valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurre un incumplimiento recurrente, en tanto inicial, en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de un aumento significativo en la probabilidad de riesgo de un incumplimiento que ocurre desde el la evaluación inicial deberá ser reconocida por el tiempo de vida del activo esta basada

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

31 de diciembre de 2018

Votos a los Estados Financieros

Para los activos lineales, la pérdida de créditos esperada se estima como la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la inmobiliaria en conformidad con el contrato y los flujos de efectivo que la inmobiliaria espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original.

En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de recorte. Para contratos de arrendamiento 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 específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

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.

Medición y Reconocimiento de Pérdidas Crediticias Esperadas

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a un período de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la inmobiliaria, teniendo en cuenta la acción legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizable se reconoce en resultados.

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 recupero, por ejemplo, cuando el contraparte ha sido puesto en liquidación o ha entrado en procedimiento de bancarota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos por más de dos años lo primero que ocurre primero.

Política de Castigos

Independientemente del análisis anterior, la inmobiliaria considerará que ha ocurrido un incumplimiento cuando un activo financiero está en mora por más de 180 días, o menos que la inmobiliaria tenga información razonable y sustentable para determinar que un criterio de cumplimiento más estricto es más apropiado.

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

31 de diciembre de 2018

Notas a los Estados Financieros

En el Anexo B, Moretti International S. de C.V.

Elaborado por el autor.

The following information is provided for informational purposes only and is not intended to be used for any other purpose. It is not a contract and does not constitute an offer of insurance. The information is provided for informational purposes only and is not intended to be used for any other purpose. It is not a contract and does not constitute an offer of insurance.

[illegible][illegible]

La agrupación es revisada regularmente por la Administración de la Imobiliaria para asegurar que los integrantes de cada grupo constituyen compañías similares características de riesgo crediticio. La Imobiliaria ha mantenido la capacidad de valorar por unidades para un refinanciamiento o recambio a un repositor en la PCE durante el tiempo de vida de activos en el periodo de repunte anterior, permitiendo en el periodo de repunte en el cual que las compañías para PCE durante el tiempo de vida del activo ya no se cumpliera, la Imobiliaria mide la corrección de valor por períodos a un monto equivalente a la PCE de los próximos doce meses a la fecha de reporte actual.

3. *Upravo u ovom trenutku, kada se čini da je sve pod kontrolom, dolazi do iznenađenja. Naime, u toku razgovora sa predstavnicima lokalne zajednice, otkriveno je da postoji određena zabrinutost zbog mogućih negativnih posljedica koje bi mogle nastati u slučaju izgradnje i eksploatacije objekta. Ova zabrinutost je zasnovana na nekoliko faktora, uključujući potencijalnu degradaciju okoliša, povećanje saobraćaja i moguću izgradnju dodatnih objekata u blizini. Međutim, nakon detaljnije analize i konsultacija sa stručnjacima, utvrđeno je da su ove zabrinutosti neosnovane, a da predloženi projekat zadovoljava sve potrebne uslove i standarde. U skladu sa ovim, odlučeno je da se projekat nastavi, uz dodatne mere zaštite okoliša i saobraćaja.*

Pasivos Financieros e Instrumentos de Patrimonio

Clasificación como Deuda o Patrimonio

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

Instrumentos de Patrimonio

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

Pasivos Financieros

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

1. Pasivos Financieros Medidos al Valor Amortizado con Líquidos en Resultados (VRCCR)

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- se compra o se incurre en el principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano, o

- en su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la inmobiliaria gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo;

- es un derivado, excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz.

Pasivos Financieros Medidos Posteriormente al Costo Amortizado

Los pasivos financieros que no son:

resultados

otros costos. Los costos de transacción y las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de costos de transacción directamente atribuibles. Las comisiones, pagos de apertura de cuenta y transacción no se incluyen en el costo de adquisición ni en el cálculo del costo amortizado. Son de deterioro. Las cuentas por cobrar se compensan de cuentas por cobrar comerciales. Los costos de medida de interés efectivo, y los activos fijos a largo plazo, menos las pérdidas por reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar comerciales se valoran al costo amortizado usado en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable. Posteriormente al las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan

(c) Cuentas por cobrar comerciales

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

(d) Efectivo en Caja y Bancos

La transacción diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados dado de caja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo cumplir, vencen o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero y la imputación de de bajo los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la imputación se en resultados para pasivos financieros que no sean parte de una relación de cobertura diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y se reconocer periodo de reporte. Para pasivos financieros que son medidos a VBCR, el componente de determina en esa moneda extranjera y con conversión al tipo de cambio de cierre de cada El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se

Baja en Fuentes de Pasivos Financieros

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

- una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios;
- mantenidos para negociar;
- designados a VBCR, con posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva

31 de diciembre de 2018

Boletín de Fideicomisos Financieros

f) Propiedades, Maquinarias y Equipos

Reconocimiento y Medición

Las propiedades, muebles y equipos se miden al costo, neto de depreciación acumulada y/o pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiere, 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.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Cuando partes significativas de una partida de propiedades, muebles y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Medición Posterior al Reconocimiento – Modelo del Costo

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 de Revaluación

Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros o difiera materialmente del que se había calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

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

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 estas 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.

g) 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 más 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.

La inmobiliaria determina la obligación en la relación con el beneficio por jubilación patronal, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de los servicios durante el período actual y períodos previos; esa diferencia se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente con un supuesto de inflación y período de crédito urbano proyectado. La inmobiliaria reconoce en el estado de resultados integrales la totalidad de las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de estos gastos.

La obligación por jubilación patronal con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación de la inmobiliaria con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal para cumplir un mínimo de veinte años en una misma inmobiliaria, el que califica como parte de los supuestos de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan trabajado en la misma inmobiliaria por un período de veinte años.

Jubilación Patronal

La obligación por jubilación patronal con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación de la inmobiliaria con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal para cumplir un mínimo de veinte años en una misma inmobiliaria, el que califica como parte de los supuestos de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan trabajado en la misma inmobiliaria por un período de veinte años.

La obligación por jubilación patronal con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación de la inmobiliaria con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal para cumplir un mínimo de veinte años en una misma inmobiliaria, el que califica como parte de los supuestos de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan trabajado en la misma inmobiliaria por un período de veinte años.

La obligación por jubilación patronal con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación de la inmobiliaria con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal para cumplir un mínimo de veinte años en una misma inmobiliaria, el que califica como parte de los supuestos de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan trabajado en la misma inmobiliaria por un período de veinte años.

ii) Beneficios a los Empleados

La obligación por jubilación patronal con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación de la inmobiliaria con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal para cumplir un mínimo de veinte años en una misma inmobiliaria, el que califica como parte de los supuestos de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan trabajado en la misma inmobiliaria por un período de veinte años.

h) Contratos de Arrendamiento

La obligación por jubilación patronal con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación de la inmobiliaria con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal para cumplir un mínimo de veinte años en una misma inmobiliaria, el que califica como parte de los supuestos de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan trabajado en la misma inmobiliaria por un período de veinte años.

31 de diciembre de 2018

María de los Angeles Rodríguez

María de los Angeles Rodríguez

Antes a los Estados financieros

El 31 de diciembre de 2014

Detalles

La obligación neta de la inmobiliaria con respecto al deudor se determina 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 pierden por término de la relación contractual con la inmobiliaria.

Las indemnizaciones por terminación (compesive o cese laboral) son reconocidas como gasto cuando es concluida la relación de dar por término de la relación contractual con los empleados.

II Provisiones y Contingencias

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la inmobiliaria tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos 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.

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

kl Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta comprende un cargo al impuesto corriente. Se reconoce en los resultados, excepto en la medida en que se relacionen con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

Impuesto Corriente

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

Impuesto Diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporales acumuladas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporales impositivas. Un activo por impuesto diferido es reconocido para todas las diferencias temporales impositivas deducibles en la medida en que existen pruebas que la remediación disponible de utilidades futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporales deducibles.

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

7) Retención de impuestos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la entidad y el monto de ingreso pueda ser medido confiablemente. Independientemente del momento en que se genere 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 aranceles.

m) Reconocimiento de Costos y Gastos

El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea a reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se paguen, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

n) Moneda Extranjera

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

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

Las partidas en monedas que se miden en términos de costo histórico en moneda extranjera se convierten utilizando los tipos de cambio de las fechas de la transacción inicial.

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

Marco de Administración de Riesgos

Esta nota presenta información respecto a la exposición de la Inmobiliaria a cada uno de los riesgos operacionales, 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 mas revelaciones cuantitativas.

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

En el curso normal de sus operaciones la Inmobiliaria esta expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros

Los principales riesgos financieros no derivados de la Inmobiliaria constituyen las cuentas por pagar a proveedores. El objeto 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 o certificados de depósitos de sus depósitos.

6. Administración del Riesgo Financiero

Las políticas y revelaciones contables de la Inmobiliaria requieren que se determine el valor razonable de activos y pasivos financieros y no financieros. Cuando correspondiente, 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.

7. Determinación del Valor

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 la utilidad, 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.

8. Costos Financieros

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

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 mantenía 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.	AAA-/AAA-	PCR Pacific S.A. / Bank Watch Ratings 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.

Immobilien Giovanni Moratti International Cia. Ltda.

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	68.606	36.476	31.358	22.021
Otras cuentas por pagar	118.942	118.942	118.942	-	-	-
	1.719.715	1.719.715	356.452	36.476	1.302.766	22.021

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

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

b) Riesgo de Mercado

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.

Riesgo de Moneda

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 Tasas de Interés

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 Precio de Productos Comercializados

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 impuestos. 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.

c) Administración de Capital

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.

El capital monitoreado 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:

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

7. Efectivo en Caja y Bancos

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

8. Cuentas por Cobrar 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 cobrar comerciales, es como sigue:

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

9. Inventario

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

10. Propiedades, Maquinaria y Equipos

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 Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

Cuentas	Terreno	Edificios	Vehículos Transp. Equip. camiónero	Maquinaría 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	-	-	(2.196)	-	-	(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)	(9.863)	(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)	(3.960)	(176.905)
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	3.599	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	Edificios	Total
---------	---------	-----------	-------

Costo:

Saldo al 1 de enero de 2017	737.525	426.111	1.163.636
Ajustes / Reclassificaciones	(246.339)	(426.111)	(672.450)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	491.186	-	491.186
Ajuste	(55.505)	-	(55.505)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	435.681	-	435.681

Depreciación acumulada:

Saldo al 1 de enero de 2017	-	(80.962)	(80.962)
Ajustes / Reclassificaciones	-	80.962	80.962
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	-	-
Saldo 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 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		99.883	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

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
Totales		341.658		570.223

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		24.365
Total obligaciones financieras		525.557		594.588

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. Produbanco 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)				
A5 Geneva		274.798		420.888
Sonoma		286.201		-
Giovanni 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 International Cia. Ltda., en el caso de la cuenta Sonoma, la inmobiliaria receipta 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				
Credito tributario a favor de la Compañía		76.713		24.297
IVA en compras de bienes o servicios		-		4.002
Anticipo 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	105.447
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-DGERCGC15-0000455 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:

iv. Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se emplearán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cualquier territorio del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleos netos.

Reforma a varios cuerpos legales

Impuesto a la Renta

Ingresos

v. Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliadas en países fiscales o 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.

vi. Se elimina el último inciso del artículo 3º Excmo. que establece lo siguiente: “En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, decretos, resoluciones, estatutos, exenciones o disposiciones o leyes de cualquier naturaleza, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas inversiones, producción, exportación de empleo y de prestación de servicios”.

vii. Se determinó nuevos sectores como prioritizados para el Estado, tales como agrícola; telecomunicaciones; energía y audiovisuales; eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software; producción y desarrollo de hardware tecnológico; infraestructura digital; seguridad informática; productos y contenidos digitales; servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sostenibles; y, sector financiero, agroindustrial y agropecuario.

viii. Los administradores u operadores de ZED, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y se anticipó por los primeros 10 años, contados a partir de su primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

Gastos deducibles

ix. Se establece que la deducibilidad en el impuesto a la Renta y la exención del 150 por ciento sobre los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo pago del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia.

xviii.	Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios.
xix.	Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.
xx.	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.
xxi.	Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los coligados 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.
xxii.	Los vehículos nuevos pasan a gravar 12% de IVA.
Impuesto al Valor Agregado	
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 anual o de impuesto a lo Rento.
Adicionalmente, se establece que en estructuras societarias no se contendrá producirse en Ecuador:	
xiv.	Se establece un impuesto a la renta unido a las utilidades que perturban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y es 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.
Unidad en la Enajenación de Acciones	
xv.	La renta del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad ceda la totalidad de la propiedad de los respectivos derechos representativos de capital para un título revocable, establecido o comparado en un gravamen fiscal, tradición de nuevo impuesto o régimen fiscal proporcional y el beneficio efectivo sea residente fiscal del Ecuador.
xvi.	Los ingresos gravables obtenidos por sociedades con domicilio 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, aplicará la tarifa del 25% sobre su base imponible.

Tarifa

El 30 de noviembre de 2018

Carlos E. Rodríguez Torres

Presidente de la Asamblea Nacional del Ecuador

Impuesto a la Salida 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 ISD

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

xxii. Están exentos del ISD, 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.

xxiii. Se establece la devolución ISD 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.

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
			93.220	136.440
No corriente:				
			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		14.934	7.087	22.021	
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 notificación del empleador 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 despide 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 alude 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 Familia 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, Giovanni 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 SC/CI-CPA/RS-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 bien, 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

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

Cuentas		
2018	2017	
853.966	3.054.684	Costo de materiales y productos vendidos
-	-	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	Total

23.

Gastos Personal

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

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

* * * * *

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.

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

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

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

24. Gastos Financieros

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