

31 de diciembre de 2019

1. Entidad que Reporta

Inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional Cia. Ltda. (la Inmobiliaria), 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 o unifamiliares, 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 OE1-68 y Av. 10 de Agosto.

La Inmobiliaria con fecha 24 de marzo de 2017 realizó un aumento de capital el mismo que se registra en la escritura pública el 21 de abril de 2017 realizada en la Notaria 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 las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards (en adelante "IASB"). Los estados financieros serán aprobados para su emisión por la Junta de Socios el 15 de junio de 2020.

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.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma		Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados en:
Nuevas normas:		
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 permite a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros	1 de enero de 2021
Mejoras, Enmiendas e interpretaciones		
Modificación a la NIF 3	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
Modificación a la NIF 5, NIC 39 y NIF 7	Reforma de la tasa de interés de referencia	1 de enero de 2020
Modificación a la NIC 1 y NIC 8	Presentación de estados financieros y políticas contables, cambios en las estimaciones y errores contables	1 de enero de 2020
Marco Conceptual	Modificaciones al marco conceptual de las Normas Internacionales de Información financiera	1 de enero de 2020
Modificación a la NIF 10 y NIC 18	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocios conjuntos.	1 de enero de 2020

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.

- Con relación a la NIF 16 – Arrendamientos, la norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos. Esta norma 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. Como resultado de los análisis efectuados por la Administración, los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2019 no presentan efecto alguno por la adopción de NIF 16 – Arrendamientos.

b) Bases de Medición

Los estados financieros de la Inmobiliaria han sido preparados de acuerdo con el principio de 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.

e) Clasificación de Saldos en Corrientes y no Corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese periodo.

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 periodo en que las estimaciones son revisadas y en los periodos 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 (a)	-	Instrumentos financieros
Nota 4 (e)	-	Propiedades, maquinarias y equipos
Nota 4 (f)	-	Deterioro de activos no financieros
Nota 4 (h)	-	Beneficios a los empleados
Nota 4 (j)	-	Impuesto a la renta

4. Resumen de Políticas Contables Significativas

La Inmobiliaria ha aplicado consistentemente las políticas de contabilidad que se describen más adelante a todos los periodos presentados en los estados financieros de los cuales estas notas son parte integral.

a) Instrumentos Financieros

i. Activos Financieros

Reconocimiento y Medición

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

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

Clasificación de Activos Financieros

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

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

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

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

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

Costo Amortizado y Método de Tasa de Interés Efectiva

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

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

Además, 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 (VRCCORI)

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

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

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

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.

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

En el reconocimiento inicial, la Inmobiliaria puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio para ser medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCCORI).

La designación como valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCCORI) no está permitida, si el instrumento de patrimonio es mantenido para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIF 3.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

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

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

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

La inmobiliaria ha designado todas sus inversiones en instrumentos de patrimonio que no sean mantenidas para negociar para ser medidas a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCCORI) en la aplicación inicial de NIIF 9. Los dividendos sobre estas inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en resultados cuando la inmobiliaria tenga derecho a recibir el dividendo, sea probable que la inmobiliaria reciba los beneficios económicos asociados con el dividendo y el importe del dividendo puede ser medido de forma fiable, a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Los dividendos son incluidos en otros ingresos en el estado de resultados.

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 valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCCORI) son medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR). Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a valor razonable con cambios en resultados (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 valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCCORI), en su reconocimiento inicial.

- Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados (VRCCR), si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes.
- Los activos financieros designados como valor razonable con cambios en resultados (VRCCR) son medidos a valor razonable al cierre de cada periodo 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

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 la pérdida crediticia esperada durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la 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 la pérdida crediticia esperada 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 corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

Aumento Significativo en el Riesgo de Crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la 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 en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial.

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

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.

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

Independientemente del análisis anterior, la Inmobiliaria considera que ha ocurrido un 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 recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo primero que ocurra primero.

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

Medición y Reconocimiento de Pérdidas Crediticias Esperadas

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

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Inmobiliaria en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Inmobiliaria espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un contrato de garantía financiera, ya que la Inmobiliaria está obligada a realizar pagos solamente en el evento de un incumplimiento por parte del deudor en conformidad con las cláusulas del instrumento que está garantizado, las insuficiencias de efectivo son pagos esperados a reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia en la que incurre menos los importes que la Inmobiliaria espera recibir del tenedor, el deudor o un tercero.

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

Baja en Cuentas de Activos Financieros

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

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

ii. Pasivos Financieros e Instrumentos de Patrimonio

Clasificación como Deuda o Patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos 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 evidencie 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 importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

Pasivos Financieros

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo o a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

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

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

Pasivos Financieros Medidos Posteriormente a Costo Amortizado

Los pasivos financieros que no sean:

- una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios;
- mantenidos para negociar; o
- designados a valor razonable con cambio en resultados (VRCCR), son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del 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 integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un periodo menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en Cuentas de Pasivos Financieros

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

b) Efectivo en Caja y Bancos

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y bancos incluyendo las inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado separado de situación financiera.

c) Inventarios

En este grupo contable se registra los activos poseídos para ser vendidos, producidos y/o consumidos en el curso normal de la operación.

Medición Inicial

Los inventarios se miden por su costo; el cual que incluye: precio de compra, aranceles de importación, otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición o producción para darles su condición y ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares (incluye importaciones en tránsito).

Medición Posterior

El costo de los inventarios se determina por el método promedio ponderado y se miden al costo o al valor neto realizable, el que sea menor.

El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

d) Cuentas por Cobrar Comerciales y Partes Relacionadas

Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar comerciales se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, si estos activos fueran a 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. Son costos de transacción directamente atribuibles las comisiones, pagos de apertura de cuenta y otros costos. Los costos de transacción y las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados.

e) 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 periodo 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 periodo.

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 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 períodos actuales y comparativos son las siguientes:

Cuentas	Vidas útiles estimadas en años
Edificios	20
Maquinarias y equipos	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.

f) Deterioro de Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros, es revisado en la fecha de presentación del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

Beneficios de Terminación

Los pasivos por beneficios de terminación, se reconocen cuando la Inmobiliaria ya no pueda retirar una oferta del beneficio de terminación o cuando la Inmobiliaria reconoce cualquier costo de restructuración relacionado, lo que ocurra primero.

i) 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 vaya a ser necesaria 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 conceptos 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 ingresos, ganancias o activos contingentes.

j) Impuesto a la Renta

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

Impuesto Corriente

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

Impuesto Diferido

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

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

k) Patrimonio

Capital Social

En este grupo contable se registra el monto aportado del capital, se mide a su valor nominal.

Resultados Acumulados

En este grupo contable se registran las utilidades o pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los accionistas no han determinado un destino definitivo.

l) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Inmobiliaria y el monto de ingreso puede 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. Las ventas son reconocidas netas de devoluciones y descuentos.

m) Reconocimiento de Costos y Gastos

El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al 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 pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

n) Moneda Extranjera

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 vuelven a convertir al tipo de cambio vigente en la fecha de presentación de los estados financieros.

Las partidas no monetarias 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.

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 obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores y a partes relacionadas. El objetivo principal de estos pasivos financieros es la obtención de fondos para las operaciones de la Inmobiliaria. La Compañía 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	2019	2018
Activos financieros		
Efectivo en caja y bancos	1.437	2.182
Cuentas por cobrar comerciales	683.462	979.621
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	152	936.676
Total	685.051	1.918.479

Riesgo de Crédito Relacionado con Cuentas por Cobrar Comerciales

En el año 2019 y 2018, la Inmobiliaria no ha registrado en los resultados integrales del periodo estimación alguna para deterioro de cartera. A criterio de la Administración, el saldo de las cuentas por cobrar no presenta riesgo de recuperación.

Efectivo en Caja y Bancos

La Inmobiliaria mantenía efectivo en caja y bancos por US\$1.437 al 31 de diciembre de 2019 (US\$2.182 al 2018), 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 son AAA / 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.

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 2019:						
Obligaciones con instituciones financieras	1.013.458	1.013.458	-	-	-	-
Cuentas por pagar comerciales	8.034	8.034	8.034	-	832.743	180.715
Cuentas por pagar a partes relacionadas	450.118	450.118	-	-	-	-
Beneficios a los empleados	145.784	145.784	66.081	37.615	450.118	-
Otras cuentas por pagar	363.589	363.589	363.589	-	15.439	26.649
	1.980.983	1.980.983	437.704	37.615	1.298.300	207.364
Al 31 de diciembre de 2018:						
Obligaciones con instituciones financieras	525.557	525.557	-	-	-	-
Cuentas por pagar comerciales	111.386	111.386	111.386	-	201.605	323.952
Cuentas por pagar a partes relacionadas	785.230	785.230	-	-	-	-
Beneficios a los empleados	121.881	121.881	45.379	36.912	785.230	-
Otras cuentas por pagar	112.026	112.026	112.026	-	10.929	28.661
	1.656.080	1.656.080	268.791	36.912	997.764	352.613

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

Indicador	2019	2018
Activo corriente	2.042.329	3.243.082
Pasivo corriente	1.806.118	1.412.171
Índice de liquidez	1,13	2,30

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.

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:

Indicador	2019	2018
Total patrimonio	1.080.581	1.080.625
Total activo	5.444.149	4.805.834
Índice - ratio de patrimonio sobre activos	0,20	0,22

7. Efectivo en Caja y Bancos

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 como efectivo en caja y bancos se componen de la siguiente manera:

31 de diciembre de 2019

Cuentas	2019	2018
Efectivo en bancos	1.437	2.182
Total	1.437	2.182

8. Cuentas por Cobrar Comerciales

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 como cuentas por cobrar comerciales, es como sigue:

Cuentas	2019	2018
Clientes	681.547	974.191
Empleados	1.915	5.430
Total	683.462	979.621

La exposición de la Inmobiliaria a los riesgos de crédito y las pérdidas por deterioro relacionada con las cuentas por cobrar comerciales se revelan en la nota 6 (a).

9. Inventarios

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 como inventarios, es como sigue:

Cuentas	2019	2018
Inmuebles disponibles para la venta:		
Departamento Santa Mónica E4	761.794	820.977
Casa 11	198.572	198.572
Departamento I 33	105.414	105.414
Local 10	32.876	32.876
Total	1.098.656	1.157.839

10. Propiedades, Maquinarias 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 2019 y 2018:

Cuentas	Terreno	Edificios	Vehículos Transp. Equip. camiónero	Maqunaria y equipo	Equipo de computación	Total
Costo:						
Saldo al 1 de enero de 2018	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
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	492.640	552.201	114.942	104.537	7.559	1.271.879
Depreciación acumulada:						
Saldo al 1 de enero de 2018	-	(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)	(176.906)
Adiciones	-	(26.229)	(21.840)	(9.408)	(2.268)	(59.745)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	(153.658)	(52.531)	(24.233)	(6.228)	(236.651)
Valor neto en libros:						
Al 1 de enero de 2018	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
Al 31 de diciembre de 2019	492.640	398.543	62.411	80.304	1.331	1.035.229

La Administración no identificó indicios de deterioro de acuerdo a lo requerido por la NIC 36, por lo que no ha reconocido ninguna pérdida por este concepto.

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 2019 y 2018.

Cuentas	Terreno	Total
<i>Costo:</i>		
Saldos al 1 de enero de 2018	491.186	491.186
Ajuste	(55.505)	(55.505)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	435.681	435.681
Ajuste	(5.140)	(5.140)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	430.541	430.541
<i>Depreciación acumulada:</i>		
Saldos al 1 de enero de 2018	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2019	-	-
<i>Valor neto en libros:</i>		
Al 1 de enero de 2018	491.186	491.186
Al 31 de diciembre de 2018	435.681	435.681
Al 31 de diciembre de 2019	430.541	430.541

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 2019 y 2018 es como sigue:

Cuentas	2019	2018
<i>Posivos corrientes</i>		
Obligaciones financieras		
Banco Pichincha	403.476	-
Banco de la Producción	245.356	99.881
Banco de Guayaquil	86.212	29.841
Tarjetas de crédito	97.699	71.883
Total	832.743	201.605
<i>Posivos no corrientes</i>		
Obligaciones financieras		
Banco de la Producción	131.420	241.777
Banco de Guayaquil	49.295	82.175
Total	180.715	323.952
Total	1.013.458	525.557

Términos de Reembolso de la Deuda

Las obligaciones financieras y los términos de reembolso al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se detallan a continuación:

Cuentas	Tasa de interés nominal TPR	2019	2018
Banco de la Producción S. A. Produbanco			
Préstamos bancarios con garantías reales	9,76%	-	101.658
Préstamos bancarios con garantías reales	9,76%	167.634	240.000
Préstamos bancarios con garantías reales	9,76%	80.406	-
Préstamos bancarios con garantías reales	9,76%	128.736	-
Totales		376.776	341.658
Banco de Guayaquil			
Préstamos bancarios con garantías reales	9,76%	84.101	112.016
Préstamos bancarios con garantías reales	9,84%	51.406	-
Totales		135.507	112.016
Banco Pichincha			
Préstamos bancarios con garantías reales	9,76%	403.476	-
Préstamos bancarios con garantías reales	9,76%	-	-
Totales		403.476	-
Tarjetas de crédito		97.699	71.883
Totales		97.699	71.883
Total obligaciones financieras		1.013.458	525.557

- La línea de crédito con el Banco de la Producción S. A. Produbanco, Banco Pichincha C. A. y Banco Guayaquil S. A., 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 2019 y 2018 como cuentas por pagar comerciales, es como sigue:

Cuentas	2019	2018
Proveedores	8.034	8.034
Proyecto Esmeraldas - Miduvi (1)	-	80.640
Proyecto San Isidro - Miduvi (1)	-	18.312
Proyecto Santo Domingo - Miduvi (1)	-	4.400
Total	8.034	111.386

(1) En el año 2019, mediante comunicación enviada por el Miduvi los saldos de los Proyectos Esmeraldas, San Isidro y Santo Domingo fueron depurados; reconociendo estos valores a favor de la Inmobiliaria como otros ingresos.

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	2019	2018
Cuentas por cobrar partes relacionadas corto plazo (1)		
AS Geneva	-	274.798
Sonoma	-	286.201
Giovannini Terance Anthony	-	309.057
Vidrios Vertical Vidvertical Cía. Ltda.	-	-
Mónica Terán	-	66.620
Fideicomiso Giovannini	152	-
Total	152	936.676
Cuentas por cobrar partes relacionadas largo plazo (1)		
Geneva	274.798	-
Sonoma	1.310.115	-
Giovannini Terance Anthony	319.040	-
Total	1.903.953	-
Cuentas por pagar relacionadas (2)		
Vidrios Vertical Vidvertical Cía. Ltda.	450.118	785.230
Total	450.118	785.230

(1) Estos montos corresponden a créditos concedidos, con el objeto de cubrir las necesidades de liquidez de sus relacionadas. Estos montos no devengan intereses y no tienen fecha de vencimiento establecida.

(2) Corresponde a montos entregados por Vidrios Vertical Cia. Ltda., con la finalidad de cancelar facturas de Inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional Cia. Ltda.

15. Impuesto Corrientes

La composición del saldo de los impuestos corrientes en el activo y pasivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de la Inmobiliaria es como sigue:

Cuentas	2019	2018
<i>Impuestos corrientes activo</i>		
Crédito tributario a favor de la Compañía	110.921	76.713
IVA en compras de bienes o servicios	69	-
Retenciones en la fuente de IVA	261	19
Total	111.251	76.732
<i>Impuestos corrientes pasivo</i>		
Impuesto al valor agregado en ventas (1)	18.087	103.287
Retenciones en la fuente de IVA	5.146	210
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	5.842	180
Impuesto a la renta corriente (2)	3.424	5.027
Total	32.499	108.704

(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 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 el año 2019, los mismos que serán compensados en el pago de impuesto a la renta en abril de 2020.

Gasto por Impuesto Sobre la Renta

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

Cuentas	2019	2018
Impuesto a la renta corriente	11.209	36.578
Total	11.209	36.578

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 22% en el 2019 (25% en 2018) a la entidad antes de impuesto a la renta:

Conciliación tributaria	2019	2018
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	13.394	94.525
Menos: Participación trabajadores (nota 16 y 23)	(2.009)	(14.179)
Utilidad antes de impuesto a la renta	11.385	80.346
Más:		
Gastos no deducibles	39.567	51.525
Base imponible	50.952	131.871
Impuesto a la renta causado	11.209	32.968
Anticipo impuesto a la renta	-	36.578

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país en los términos y condiciones determinados en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, podrían obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe la correspondiente inscripción de la escritura pública en el Registro Mercantil respectivo hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

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 2019 y 2018 es el siguiente:

Cuentas	2019	2018
Saldo al inicio del año	5.027	3.804
Impuesto a la renta corriente del año	11.209	36.578
Pagos de impuesto del año anterior	(5.027)	(3.804)
Anticipo impuesto a la renta	(25.128)	(36.578)
Retenciones en la fuente de clientes	(2.234)	(246)
Anticipo pendiente de pago	-	5.517
Crédito tributario por ISD	(147)	(244)
Saldo al final del año	(16.300)	5.027

Impuesto a la Renta Diferido

Un resumen del activo y pasivo por impuestos diferidos es como sigue:

Cuentas	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados acumulados	Saldos al fin del año
Activo:			
Activo por impuestos diferidos	32.098	-	32.098
Total	32.098	-	32.098
Pasivo:			
Pasivos por impuestos diferidos	(32.098)	-	(32.098)
Total	(32.098)	-	(32.098)
Total	-	-	-

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

No obstante, la Administración Tributaria en ejercicio de sus facultades legales podrá solicitar, mediante requerimientos de información, a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, por cualquier monto o cualquier tipo de operación o transacción, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la ley, quienes para dar cumplimiento a este requerimiento tendrán un plazo no menor a 2 meses.

Para el año 2019 y 2018, la 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.

Reforma Tributaria

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

a) Impuesto a la Renta

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

Dividendos

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

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

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

Jubilación Patronal y Desahucio

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

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

Deducciones

- Para que sean deducibles los intereses pagados o devengados por bancos, compañías aseguradoras, y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria por créditos externos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas, el monto total de éstos no podrá ser mayor al 300% con respecto al patrimonio.
- Tratándose de otras sociedades o de personas naturales, el monto total del interés neto en operaciones con partes relacionadas no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.

- Se establece un 100% de deducción adicional en gastos de publicidad a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos calificados por el ente rector.
- Los gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales se podrán deducir hasta un 150% de conformidad con las condiciones establecidas en el Reglamento de aplicación.
- Se elimina la obligación de determinar y cancelar el anticipo de impuesto a la Renta en función de activos, patrimonio, ingresos gravados y gastos deducibles. El pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la renta causado menos las retenciones en la fuente, efectuadas en el ejercicio fiscal anterior.

b) Impuesto al Valor Agregado

- Se grava con tarifa 12% del IVA la importación de servicios digitales y los pagos por servicios digitales de entrega de bienes muebles de naturaleza corporal, el IVA se aplica sobre la comisión adicional al valor del bien.
- Se incluye dentro de los bienes y servicios gravados con tarifa 0% del Impuesto al Valor agregado a los siguientes:
 - Flores, follaje y ramas cortadas, en estado fresco, tinturadas y preservadas.
 - Tractores de llantas de hasta 300 caballos de fuerza (antes 200 hp).
 - Papel periódico.
 - Glucómetros, lancetas, tiras reactivas para la medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos.
 - Embarcaciones, maquinaria, equipos de navegación y materiales para el sector pesquero artesanal.
 - El suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube (cloud computing).
 - El servicio de carga eléctrica brindado por las instituciones públicas o privadas para la recarga de todo tipo de vehículos cien por ciento (100%) eléctricos.

c) Impuesto a los Consumos Especiales

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

d) Impuesto a la Salida de Divisas

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

e) Contribución Única y Temporal

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

Ingresos gravados desde	Ingresos gravados hasta	Tarifa
1.000.000,00	5.000.000,00	0,10%
5.000.000,01	10.000.000,00	0,15%
10.000.000,01	En adelante	0,20%

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

16. Beneficios a Empleados

El detalle de los beneficios a los empleados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Cuentas	2019	2018
Corriente:		
Participación de los trabajadores en las utilidades (1)	23.231	35.437
Beneficios sociales	51.360	28.963
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	44.544	28.820
Total	119.135	93.220
No corriente:		
Jubilación patronal	17.967	19.188
Desahucio	8.682	9.473
Total	26.649	28.661
Total	145.784	121.881

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

Conceptos	2019	2018
Saldo al inicio del año	35.437	36.476
Provisión del año cargada a resultados (nota 23)	2.009	14.179
Pagos de la provisión del año anterior	(14.215)	(14.169)
Ajuste años anteriores	-	(1.049)
Saldo al final del año	23.231	35.437

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 2019 y 2018, es como sigue:

Cuentas	Jubilación patronal	Indemnización por desahucio	Total
Saldos al 1 de enero de 2018	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
Saldos al 31 de diciembre de 2018	19.188	9.473	28.661
Costo laboral por servicios actuales	3.507	1.156	4.663
Ajuste por reservas de trabajadores salientes	(5.455)	(2.297)	(7.752)
Costo financieros intereses	727	350	1.077
Saldos al 31 de diciembre de 2019	17.967	8.682	26.649

Al 31 de diciembre de 2019 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 (h), 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 solicitado 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 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 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 interrumpidamente, 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 2019 y 2018, fueron las siguientes:

Concepto	2019	2018
Tasa de descuento	7,92%	8,21%
Tasa de incremento salarial	3,59%	3,91%
Tasa de rotación (promedio)	42,59%	8,96%

17. Otras Cuentas por Pagar

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 como otras cuentas por pagar comerciales, es como sigue:

Cuentas	2019	2018
Otras cuentas por pagar:		
Pasivos financieros	258.165	85.886
Yolanda Terán	-	19.063
Cuentas por liquidar	13.531	7.077
Giovannini Terance	84.950	-
Varios	6.943	-
Total	363.589	112.026

18. Otros Pasivos

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 como otros pasivos, es como sigue:

Cuentas	2019	2018
Cuentas por pagar Fideicomiso (1)	1.500.000	1.500.000
Cuentas por pagar Familia Collaguazo	237.153	242.804
Cuentas por pagar Inversionistas	233.299	-
Cuentas por pagar Oswaldo Castro	142.950	-
Cuentas por pagar Ing. Ledesma	108.000	108.000
Cuentas por pagar Bradley Ascraft	77.523	77.523
Cuentas por pagar Yolanda Roldán	19.063	-
Total	2.317.988	1.928.327

- (1) Al 31 de diciembre de 2019, 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 SC.ICI.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

Un detalle de los ingresos por actividades ordinarias al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

Cuentas	2019	2018
Servicios	217.314	26.042
Venta de inmuebles	99.355	1.289.826
Otros ingresos de actividades ordinarias (1)	117.825	34.949
Total	434.494	1.350.817

(1) En el año 2019, mediante comunicación enviada por el Miduvi los saldos de los Proyectos Esmeraldas, San Isidro y Santo Domingo fueron depurados, reconociendo estos valores a favor de la Inmobiliaria como otros ingresos.

21. Costo de Operaciones

La composición de los costos de operaciones de los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

Cuentas	2019	2018
Costo de materiales y productos vendidos	64.323	853.966
Total	64.323	853.966

22. Gastos Administrativos

La composición de los gastos administrativos del año terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

31 de diciembre de 2019

Cuentas	2019	2018
Gastos de personal (nota 22)	70.332	102.842
Honorarios y comisiones	58.383	27.189
Servicios básicos y telecomunicaciones	36.082	31.944
Impuestos, multas y contribuciones	31.134	10.969
Mantenimiento y reparaciones	16.434	1.408
Otros gastos	38.518	5.430
Arriendos (1)	9.000	33.000
Publicidad	1.989	3.900
Materiales y suministros de oficina	238	1.006
Refrigerios y alimentación	179	872
Transporte y movillización	269	345
Total	262.558	218.905

(1) Como resultado de los análisis efectuados por la Administración, los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 no presentan efecto alguno por la adopción de NIIF 16 - Arrendamientos.

23. Gastos Personal

El detalle de los gastos de personal de los años 2019 y 2018 es como se detalla a continuación:

Cuentas	2019	2018
Sueldos, salarios y remuneraciones	44.300	63.184
Participación trabajadores (nota 16)	2.009	14.179
Aporte patronal	7.945	11.471
Beneficios sociales	5.740	2.101
Décimo tercer sueldo	3.708	5.265
Fondo de reserva	3.589	5.044
Vacaciones	1.854	-
Décimo cuarto sueldo	1.187	1.598
Total	70.332	102.842

24. Gastos Financieros

La composición de los gastos financieros de los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

Cuentas	2019	2018
Intereses bancarios	36.365	47.797
Gastos y comisiones bancarias	14.402	8.780
Intereses a terceros	-	106.103
Total	50.767	162.680

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

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

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

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

Con fecha 27 de marzo de 2020 el Presidente de la República emitió el Decreto Ejecutivo No. 3021 que contiene las normas para el diferimiento, sin interés, del pago del impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2019 y del IVA de los meses de marzo, abril y mayo de 2020, que debía pagarse en abril, mayo y junio, respectivamente. El Decreto crea también un régimen de "auto retención" de impuesto a la renta en virtud del cual obliga a ciertos contribuyentes a practicar, de forma mensual, una "auto retención" en la fuente sobre los ingresos gravados que obtienen dentro del respectivo mes. Los valores retenidos constituyen crédito tributario del impuesto a la renta del propio contribuyente que practica la retención y deben ser declarados y pagados al Servicio de Rentas Internas ("SRI") dentro del mes siguiente.

Desde el 31 de diciembre de 2019 hasta el 15 de junio de 2020, 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. En opinión de la Administración, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

* * * * *