

1. Entidad que Reporta

La Inmobiliaria fue constituida el 1 de julio de 1994, su actividad principal es la compra –venta, alquiler y exportación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.

La dirección registrada de la Inmobiliaria en Ecuador, es la Provincia de Pichincha, ciudad de Quito, Avenida 10 de Agosto N31 – 162 y Mariana de Jesús, Edificio Metrocar, cuarto piso.

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 “NIF”) emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”).

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	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados en:
Nuevas normas:		
NIF 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 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
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

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados en:
Modificaciones y/o Interpretaciones		
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.	1 de enero de 2019
NIC 12 - Enmienda	Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto.	1 de enero de 2019
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.	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.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 19	Clarifica cómo calcular el costo del servicio para el período actual y el interés neto para el resto de un período anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	1 de enero de 2019

La Administración de 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.

b) Bases de Medición

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

c) Base de Contabilización de Negocio en Marcha

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

d) Moneda Funcional

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), la cual es la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Inmobiliaria. Toda la información financiera se presenta en dólares.

3. Uso de Estimaciones y Juicios

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

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

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

Nota 4 (f)	-	Propiedades
Nota 4 (h)	-	Deterioro de los activos
Nota 4 (j)	-	Beneficios a los empleados
Nota 4 (l)	-	Impuesto a la renta

4. Resumen de Políticas Contables Significativas

Con excepción de los cambios que se explican a continuación, la Inmobiliaria ha aplicado consistentemente las políticas de contabilidad que se describen más adelante a todos los períodos presentados en los estados financieros de los cuales estas notas son parte integral.

La Inmobiliaria ha aplicado la NIIF 15 y NIIF 9 desde el 1 de enero de 2018. Algunas otras nuevas normas también entran en vigencia a partir del 1 de enero de 2018, pero no tienen un efecto significativo en los estados financieros de la Inmobiliaria.

a) NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos

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

Esta Norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos basado en el concepto de control, por el cual los ingresos han de reconocerse a medida que se satisfagan las obligaciones contraídas con los clientes a través de la entrega de bienes y servicios, ya sea en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo. Como se explica ampliamente en la nota 1 de los estados financieros, la Inmobiliaria percibe ingresos por el arrendamiento de bienes inmuebles; con base a lo antes mencionado, estos ingresos se encuentran bajo el alcance de NIIF 16 – Arrendamientos. En consecuencia, estos financieros no presentan ajustes por adopción de NIIF 15.

b) NIIF 16 Arrendamientos

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

c) Instrumentos Financieros

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

(i) Clasificación y Medición

Con base en la evaluación realizada, 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 relacionadas y otras cuentas por cobrar se mantienen para obtener los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente pago de principal e intereses, por lo tanto, cumplen los criterios para ser medidos a costo amortizado bajo NIIF 9.

(ii) Deterioro de Valor

La norma permite aplicar un enfoque simplificado para cuentas por cobrar, activos contractuales 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. Al 1 de enero de 2018, la aplicación del modelo de pérdidas esperadas para la determinación de la estimación de deterioro no ha tenido impacto en los estados financieros de la Inmobiliaria.

(iii) Contabilidad de Cobertura

Al 1 de enero de 2018, la Inmobiliaria por su objeto social no maneja contabilidad de cobertura por lo que la aplicación del nuevo modelo de contabilidad de coberturas no ha tenido impacto en los estados financieros.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) 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 a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

i. Activos Financieros

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período 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.

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.

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 (PCE) durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar relacionadas.

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 a la fecha del reconocimiento inicial.

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 Inmobiliaria, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por la Inmobiliaria).

Política de Castigos

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

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.

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 (VRCCORI), para los cuales la corrección de valor se reconoce en otros resultados integrales y se acumula en la reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja en Cuentas de Activos Financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- Han vencido los derechos de la Inmobiliaria a recibir los flujos de efectivo del activo financiero.
- La Inmobiliaria haya transferido sus derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia y;
- La Inmobiliaria haya transferido sustancialmente todos sus riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Pasivos Financieros e Instrumentos de Patrimonio

Pasivos Financieros

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

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

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- en su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la 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 VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

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

Baja en Cuentas de Pasivos Financieros

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.

d) Efectivo en Bancos

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

e) Cuentas por Cobrar a 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 relacionadas se valorizan al costo menos las pérdidas por deterioro. Las cuentas por cobrar se componen de partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. 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.

f) Propiedades

Reconocimiento y Medición

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

Medición Posterior al Reconocimiento – Modelo del Costo

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

Medición Posterior al Reconocimiento – Modelo de Revaluación

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

Los aumentos por revaluación de propiedades se reconocen en otro resultado integral y se registran en el patrimonio en la cuenta reserva de revaluación de propiedades. Una disminución del valor en libros por deterioro del valor de las propiedades 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 de dichos activos.

El saldo de revaluación de propiedades incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas de activo.

Método de Depreciación y Vidas Útiles

La depreciación de los elementos de propiedades 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 propiedades 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

g) Contratos de Arrendamiento

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

h) Deterioro de los Activos

i. Activos no Financieros

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

i) Inversiones en Acciones

Las inversiones en acciones se contabilizan en el estado de situación financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición en la participación de la Inmobiliaria en el capital social.

j) Beneficios a los Empleados

Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidos como costos y gastos en la medida en el que el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo. Se reconoce el pasivo si la Inmobiliaria posee una obligación legal o implícita actual de pagar el monto del beneficio como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable a la establecidas en el Código Laboral Ecuatoriano.

Beneficios por Terminación

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

k) 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, beneficios a los empleados. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

l) 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.

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.

El impuesto a la renta activo y pasivo se compensan si existe un derecho legal exigible para compensar los activos y pasivos por impuesto a la renta corriente y están relacionados con el impuesto a la renta aplicados por la misma Autoridad Tributaria sobre la misma entidad tributable o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos corrientes de forma neta, o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

m) 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.

n) Reconocimiento de Gastos

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

o) Gastos Financieros

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

5. Determinación del Valor Razonable

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

6. Administración de Riesgo Financiero

Los principales pasivos financieros no derivados de la Inmobiliaria constituyen las cuentas por pagar relacionadas. El objetivo principal de estos pasivos financieros es la obtención de fondos para las operaciones de la Inmobiliaria. La Inmobiliaria posee también cuentas por cobrar a partes relacionadas, otras cuentas por cobrar, y efectivo en bancos 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 riesgos 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 relacionadas.

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 bancos	448	94.149
Cuentas por cobrar relacionadas	133.840	57.360
Otras cuentas por cobrar	2.302	2.302
Total	136.590	153.811

Riesgo de Crédito Relacionado con Cuentas por Cobrar Relacionadas

En los años 2018 y 2017, no ha sido registrada en los resultados integrales estimación alguna por deterioro de cartera con respecto a su portafolio de clientes debido a que la Administración considera que el saldo de dicha estimación cubre completamente el riesgo respecto a la recuperación de dichos saldos, cuyo resumen de antigüedad se muestra a continuación:

Cuentas	2018	2017
Cuentas por cobrar relacionadas vigentes no deterioradas	19.120	19.120
Cuentas por cobrar relacionadas vencidas		
Hasta 30 días	19.120	38.240
De 31 a 60 días	19.120	-
De 61 en adelante	76.480	-
Saldo final del año	133.840	57.360

Efectivo en Bancos

La Inmobiliaria mantenía efectivo en bancos por US\$448 al 31 de diciembre de 2018 (US\$94.149 al 31 de diciembre de 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 están entre AAA y AAA-.

b. Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo 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 Gerencia 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
31 de diciembre de 2018:				
Obligaciones financieras	21.630	21.630	21.630	-
Cuentas por pagar relacionadas	1.875.357	1.875.357	5.357	1.870.000
Beneficios a los empleados	810	810	-	810 (1)
	1.897.797	1.897.797	26.987	1.870.810
31 de diciembre de 2017:				
Cuentas por pagar partes relacionadas	5.252	5.252	5.252	-
Otras cuentas por pagar	4.080	4.080	4.080	-
Beneficios a los empleados	3.594	3.594	2.994	600 (1)
	12.926	12.926	12.326	600

(1) Corresponde a los beneficios sociales de los empleados de la Inmobiliaria mismos que se revelan en la nota 13.

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

Cuenta	2018	2017
Activo corriente	207.161	195.898
Pasivo corriente	1.899.072	13.804
Índice de liquidez	0,11	14,19

c. 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 principales fuentes de financiación el capital de trabajo propio generado por sus operaciones, teniendo su principal apalancamiento en sus proveedores cuando estos lo permitan.

d. 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 con base en el 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	4.117.925	3.609.467
Total activo	8.509.455	6.115.729
Ratio de patrimonio sobre activos	0,48	0,59

7. Efectivo en Bancos

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

Cuentas	2018	2017
Efectivo en bancos	448	94.149
Total	448	94.149

8. Cuentas por Cobrar Relacionadas

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, como cuentas por cobrar relacionadas, se componen como sigue:

Cuentas	2018	2017
Aekia S. A. (1)	133.840	57.360
Total	133.840	57.360

(1) Los saldos mantenidos en las cuentas se refieren a valores pendientes de cobro por concepto de arriendos.

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

9. Propiedades

A continuación, se presenta un resumen de la composición y el movimiento de propiedades durante los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Concepto	Terreno	Edificios	Total
Costo:			
Saldos al 1 de enero de 2017	2.760.219	1.732.009	4.492.228
Saldos al 31 de diciembre de 2017	2.760.219	1.732.009	4.492.228
Revaluación de propiedades (1)	2.447.679	-	2.447.679
Saldos al 31 de diciembre de 2018	5.207.898	1.732.009	6.939.907
Depreciación acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2017	-	1.050.689	1.050.689
Adiciones	-	65.216	65.216
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	1.115.905	1.115.905
Adiciones	-	65.216	65.216
Saldos al 31 de diciembre de 2018	-	1.181.121	1.181.121
Valor neto en libros:			
Al 1 de enero de 2017	2.760.219	681.320	3.441.539
Al 31 de diciembre de 2017	2.760.219	616.104	3.376.323
Al 31 de diciembre de 2018	5.207.898	550.888	5.758.786

(1) Terrenos Registrados al Valor Razonable

Un perito independiente realizó el avalúo sobre el terreno de la Inmobiliaria para determinar su valor razonable al 31 de diciembre de 2018. El avalúo a esa fecha fue hecho con base a los precios de bienes inmuebles que se han y se están comercializando, tomando en cuenta los aspectos de oferta y demanda del mercado inmobiliario. El valor registrado como superávit por avalúo fue de US\$2.447.679.

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

10. Inversiones en Acciones

Un detalle de las inversiones mantenidas por la Inmobiliaria al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

Razón social	País	% Participación	Valor en libros		Valor nominal de las acciones	
			2018	2017	2018	2017
Comercializadora Colombiana de Vehículos **	Colombia	92,83%	1.560.180	1.560.180	1.560.180	1.560.180
Metrokia S. A. *	Colombia	1,00%	126.418	126.418	126.418	126.418
Colimpel S. A. *	Colombia	46,23%	694.045	694.045	694.045	694.045
Alianza Comercial de Seguros Ltda. **	Colombia	60,00%	162.865	162.865	162.865	162.865
Total			2.543.508	2.543.508		

(*) Participación menor al 50% en el capital de la compañía emisora. La Compañía no posee influencia significativa sobre dicha compañía.

(**) Participación mayor al 50% en el capital de las compañías emisoras. La Compañía posee influencia significativa sobre dichas compañías.

A la fecha de emisión del informe los principales montos de los estados financieros de las inversiones en acciones que mantiene la Inmobiliaria, no han sido confirmados por cada Compañía.

Inmobiliaria Cumbrewell S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

11. Cuentas por Pagar Relacionadas

El siguiente es un resumen de las cuentas por pagar relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Cuentas	2018	2017
Aekia S. A. (1)	1.875.357	5.252
Total	1.875.357	5.252

(1) Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de fecha 4 de diciembre de 2018, se aprueba restablecer a las cuentas por pagar el valor de US\$1.870.000 que formaba parte del aporte futuras capitalizaciones.

La exposición de la Inmobiliaria al riesgo de liquidez relacionada con las cuentas por pagar relacionadas se revela en la nota 6 (b).

12. Impuestos Corrientes

Los saldos que se muestran en los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, como activos y pasivos por impuestos corrientes, se componen como sigue:

Cuentas	2018	2017
Activo por:		
Servicio de Rentas Internas:		
Crédito tributario de IVA	19.017	9.733
Crédito tributario de impuesto a la renta	51.554	32.354
Saldo al final del año	70.571	42.087
Pasivo por:		
Servicio de Rentas Internas:		
Retención en la fuente de IVA	437	192
Retención en la fuente de impuesto a la renta	838	686
Saldo al final del año	1.275	878

Gasto por Impuesto a la Renta

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

Cuentas	2018	2017
Impuesto a la renta corriente	-	8.813
Total	-	8.813

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana corporativa es el 25% a partir del año 2018. 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 año 2018 (22% en 2017) a la entidad antes de impuesto a la renta:

Conceptos	2018	2017
(Pérdida) utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	(69.221)	15.683
Menos: Participación trabajadores (Véase nota 13)	-	(2.352)
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta	(69.221)	13.331
Más (menos):		
Gastos no deducibles	23.195	23.589
Amortización de pérdidas tributarias de años anteriores	-	(9.230)
Base imponible	(46.026)	27.690
Impuesto a la renta registrado (1)	-	8.813

- (1) En el año 2018, la Inmobiliaria no generó gasto por impuesto a la renta debido a la pérdida fiscal reportada. De conformidad con el Decreto No. 210 de fecha 7 de diciembre de 2017 se establece la rebaja del 100% del pago del saldo del anticipo de impuesto a la renta para los contribuyentes cuyas ventas o ingresos brutos anuales, sean iguales o menores a US\$500.000.

Crédito Tributario de Impuesto a la Renta

Un resumen del movimiento de crédito tributario y de los anticipos y retenciones en la fuente del impuesto a la renta en los años que terminaron al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Conceptos	2018	2017
Saldo al inicio del año	(32.354)	(12.554)
Impuesto a la renta causado	-	8.813
Anticipo de impuesto a la renta	-	(8.813)
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(19.200)	(19.800)
Saldo al final del año	(51.554)	(32.354)

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.

La declaración de impuesto a la renta presentada por el año 2018 y las declaraciones de impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por los años 2015 al 2018 están abiertas para revisión de las autoridades tributarias.

Régimen de 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 2015 se establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares (US\$3.000.000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares (US\$15.000.000), dichos sujetos pasivos deberán presentar adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

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

Para el año 2018 y 2017, la Inmobiliaria no está obligada a efectuar el estudio de precios de transferencia, debido a que el monto de las transacciones anuales con partes relacionadas es menor al mínimo requerido por las disposiciones legales, por lo que la Administración considera que no está requerida a presentar el Informe de Precios de Transferencia.

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

- **Reglamento a la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera**

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

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

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

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

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

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:
 - i. Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto de 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.
 - ii. Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
 - iii. Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
 - 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, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.
- Reformas 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 domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.

- vi. Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía 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, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios”.*
- vii. Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.
- viii. Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del 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 ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor 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

Tarifa

- x. Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.

La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la Enajenación de Acciones

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

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

Anticipo de Impuesto a la Renta

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

Impuesto al Valor Agregado

- xiii. Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA
- xiv. Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA
- xv. 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.
- xvi. Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.
- xvii. Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios

Impuesto a la Salida de Divisas

- xviii. Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD
- xix. Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos
- xx. 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.
- xxi. 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

- xxii. 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.

13. Beneficios a los 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 trabajadores en las utilidades (1)	-	2.352
Aportes a la Seguridad Social IESS	172	340
Préstamos IESS	183	171
Beneficios sociales	455	731
	810	3.594

- (1) De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la Inmobiliaria en el 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

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

Cuentas	2018	2017
Saldo al inicio del año	2.352	6.882
Provisión del año cargada a resultados	-	2.352
Pagos de la provisión del año anterior	(2.352)	(6.882)
Saldo al final del año	-	2.352

14. Otros Pasivos

El siguiente es un resumen de otros pasivos al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Cuentas	2018	2017
Otros pasivos largos plazo:		
Comercializadora Colombiana de Vehículos S. A.	1.509.130	1.509.130
Metrokia S. A.	126.417	126.417
Colimpel S. A.	694.045	694.045
Alianza Comercializadora de Seguros Ltda.	162.866	162.866
Total	2.492.458	2.492.458

15. Partes Relacionadas

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2018 y 2017 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración:

a) Saldos con Partes Relacionadas

Cuentas	Relación	Transacción	2018	2017
Cuentas por cobrar partes relacionadas (véase nota 8)				
Corto plazo:				
Aekia S. A (1)	Entidad del grupo	Comercial	133.840	57.360
Total cuentas por cobrar partes relacionadas corto plazo			133.840	57.360
Cuentas por pagar partes relacionadas (véase nota 11)				
Corto plazo:				
Aekia S. A (2)	Entidad del grupo	Financiera	1.875.357	5.252
Total cuentas por pagar partes relacionadas			1.875.357	5.252

- (1) Corresponde a saldos por cobrar por el arrendamiento de oficinas y parqueaderos.
- (2) Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de fecha 4 de diciembre de 2018, se aprueba restablecer a cuentas por pagar el valor de US\$1.870.000 que formaba parte del aporte futuras capitalizaciones.

Transacciones con Partes Relacionadas

El siguiente es un resumen de las principales transacciones que la Inmobiliaria ha mantenido con su compañía relacionada:

Cuentas	Arriendos	Total ingresos
2018		
Aekia S. A.	240.000	240.000
Total	240.000	240.000
2017		
Aekia S. A.	240.000	240.000
Total	240.000	240.000

16. Patrimonio

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capital social de la Inmobiliaria es de US\$80.000 dividido en 2.000.000 acciones ordinarias y nominativas de USD\$0,04 estadounidense por cada acción.

Aporte para Futuras Capitalizaciones

Mediante Junta General de Accionistas celebrada el 10 de enero de 2017, se aprobó capitalizar el valor de cuentas por pagar a Aekia S. A., trasladando a la cuenta de patrimonio aporte futuras capitalizaciones el valor de US\$1.870.000.

Con fecha 4 de diciembre de 2018, mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas, se aprueba restablecer a cuentas por pagar el valor de US\$1.870.000 que formaba parte del aporte futuras capitalizaciones.

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las sociedades anónimas transfieran a la reserva legal, por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Inmobiliaria, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. Al 31 de diciembre de 2015 la reserva alcanzó el monto legal.

Reserva Facultativa

De conformidad con la Ley de Compañías, corresponden a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores de acuerdo a resoluciones que constan en actas de accionistas. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 mantiene un saldo correspondiente a US\$12.864.

Superávit por Revalúo

El saldo de esta cuenta corresponde al efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado de las propiedades. De acuerdo con disposiciones legales el saldo acreedor no puede distribuirse como dividendos 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 producirse la baja o enajenación del activo respectivo.

17. Ingresos por Ventas

El efecto de la aplicación inicial de la NIIF 15 sobre los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes de la Inmobiliaria se describe en la nota 4 (a). La Inmobiliaria percibe ingresos por el arrendamiento de bienes inmuebles, con base a lo antes mencionado, estos ingresos se encuentran bajo el alcance de NIIF 16 – Arrendamientos. En consecuencia, estos estados financieros no presentan ajustes por adopción de NIIF 15.

Un resumen de los ingresos por actividades ordinarias es como sigue:

Ingresos por actividades ordinarias	2018	2017
Arrendamiento de inmuebles (1)	240.000	247.500
Total	240.000	247.500

Inmobiliaria Cumbrewell S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

18. Gastos Administrativos

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

Gastos administrativos	2018	2017
Gastos en locales y oficinas	208.580	131.485
Depreciación (nota 9)	65.216	65.216
Gastos de personal	26.695	24.862
Honorarios profesionales	7.180	5.177
Gastos de funcionamiento	1.073	4.282
Total	308.744	231.022

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

Desde el 31 de diciembre de 2018, hasta el 25 de junio de 2019, 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.