

Inmobiliaria Cumbrewell S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

1. Entidad que Reporta

La Inmobiliaria fue constituida el 1 de julio de 1994, su actividad principal es la compra – venta, alquiler y explotación 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 – 152 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 (IFRS) emitidas por el International Accounting Standards (en adelante "IASB"). Los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas.

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

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

La Administración 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 de la Inmobiliaria han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, modificado por la revalorización de ciertos activos financieros y pasivos financieros (incluyendo instrumentos derivados) a su valor razonable.

**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) NIIF 16 - Arrendamientos

La norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos. Esta norma introduce un solo modelo del 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 al 31 de diciembre de 2019 no presentan efecto alguno por la adopción de NIIF 16; debido a que a la fecha la Inmobiliaria no mantiene vigentes ni ha celebrado contratos de arrendamiento.

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 (b)	-	Deterioro de los activos
Nota 4 (d)	-	Propiedades
Nota 4 (g)	-	Beneficios a los empleados
Nota 4 (i)	-	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.

a) Instrumentos Financieros

i. Activos Financieros

Reconocimiento y Medición

Los activos financieros se clasifican al momento del reconocimiento inicial al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otros resultados integrales o al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características del flujo de efectivo contractual del activo financiero y el modelo de negocio de la Inmobiliaria para la gestión de cada activo financiero. Con excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente financiero significativo, la Inmobiliaria mide inicialmente un activo financiero a su valor razonable más los costos de transacción. Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente financiero significativo son medidas al precio de transacción determinado bajo NIIF 15.

Para que un activo financiero sea clasificado y medido al costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales, es necesario que este otorgue el derecho a la Inmobiliaria a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del capital.

El modelo de negocio de la Inmobiliaria para la gestión de sus activos financieros se refiere a la manera en la cual administra sus activos financieros para generar sus flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo resultarán de la recuperación de flujos de efectivo contractuales a través del cobro, con cambios en la venta de activos financieros, o ambos.

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

Esta categoría es la más relevante para la Inmobiliaria y mide sus activos financieros a costo amortizado, si ambas de las siguientes condiciones se cumplen:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener los activos financieros con el fin de recuperar los flujos de efectivo contractuales a través del cobro, y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son exclusivamente pagos del principal e intereses sobre el capital (principal) pendiente de pago.

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)

La Inmobiliaria mide los instrumentos financieros de deuda a valor razonable con cambios en ORI si se cumplen las dos siguientes condiciones:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de recuperar los flujos de efectivo a través del cobro y la venta de estos, y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son exclusivamente pagos del principal e intereses sobre el capital (principal) pendiente de pago.

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método de tasa de interés efectiva son reconocidos en el resultado del período. Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado.

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

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

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 VRCCR.

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

Los pasivos financieros se clasifican a Valor Razonable con Cambio 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 IFRS 3, (ii) mantenido para negociar, o (iii) se designa a VRCCR.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- en su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la 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.

### b) Deterioro de los Activos Financieros

#### i. Activos Financieros

La Inmobiliaria reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se mantengan a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales conforme los acuerdos con clientes y todos los flujos de efectivo que la Inmobiliaria espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Los flujos de efectivo esperados incluirán flujos de efectivo por la venta o recuperación de valores por garantías otorgadas por clientes u otras mejoras crediticias que son parte integral de los términos contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen de acuerdo con dos enfoques:

- Enfoque general, aplicado para todos los activos financieros excepto cuentas por cobrar comerciales.
- Enfoque simplificado aplicado para cuentas por cobrar comerciales.

La norma permite aplicar un enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales, 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.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Inmobiliaria siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores.

Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones 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 PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la 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 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 recuperarlo, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota.

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

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

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo 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 VRCCORI, para los cuales la corrección de valor se reconoce en otros resultados integrales y se acumula en la reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

#### Baja en Cuentas de Activos Financieros

La 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. Deterioro de 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 existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo.

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

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 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 y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

c) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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.

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

Los aumentos por revaluación de terrenos 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 los terrenos 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 terrenos 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

e) Contratos de Arrendamiento

Contratos de Arrendamiento como Arrendador

La Compañía 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 calificados como arrendamientos operativos.

Contratos de Arrendamiento como Arrendatario

La Noma diferencia un contrato de arrendamiento y un contrato de servicios en función de la capacidad del cliente de controlar el activo objeto del arrendamiento. Un contrato es, o contiene un arrendamiento si otorga al cliente el derecho a ejercer control del uso del activo identificado durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Se considera que existe el control si el cliente tiene:

- f) Derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos procedentes del uso de un activo identificado.
- g) Derecho a dirigir el uso de dicho activo.

Con base al análisis antes mencionado, la Administración ha determinado que los contratos celebrados entre las partes han sido identificados como "contratos de arrendamiento".

Contratos de Arrendamiento como Arrendador

La NIIF 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador de NIC 17 – Arrendamientos. Con base al test de identificación de arrendamientos financieros, podemos concluir que los contratos en los cuales la Compañía consta como arrendador son "operativos" pues no cumplen con las condiciones de un arrendamiento financiero. En estos casos el arrendador reconocerá las cuotas de los arrendamientos operativos como ingresos mediante un método lineal.

h) 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.

i) 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.

j) 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.

k) 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.

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.

m) 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.

n) 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	2019	2018
<b>Activos financieros</b>		
Efectivo en bancos	448	448
Cuentas por cobrar relacionadas	132.593	133.840
Otras cuentas por cobrar	72.862	2.302
<b>Total</b>	<b>205.903</b>	<b>136.590</b>

Riesgo de Crédito Relacionado con Cuentas por Cobrar Relacionadas

En los años 2019 y 2018, 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	2019	2018
<b>Cuentas por cobrar comerciales vigentes no deteriorados</b>	<b>132.593</b>	<b>19.120</b>
<b>Cuentas por cobrar vencidos</b>		
Hasta 30 días	-	19.120
De 31 a 60 días	-	19.120
De 61 en adelante	-	76.480
<b>Saldo final del año</b>	<b>132.593</b>	<b>133.840</b>

Efectivo en Bancos

La Inmobiliaria mantenía efectivo en bancos por US\$448 al 31 de diciembre de 2019 y 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 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
<b>31 de diciembre de 2019:</b>				
Obligaciones financieras	2.639	2.639	2.639	-
Cuentas por pagar relacionadas	1.875.357	1.875.357	-	1.875.357
Beneficios a los empleados	1.767	1.767	-	1.767
	<b>1.879.763</b>	<b>1.879.763</b>	<b>2.639</b>	<b>1.877.124</b>
<b>31 de diciembre de 2018:</b>				
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
	<b>1.897.797</b>	<b>1.897.797</b>	<b>26.987</b>	<b>1.870.810</b>

- (1) Corresponde a los beneficios sociales de los empleados de la Inmobiliaria mismos que se revelan en la nota 14.

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

Cuenta	2019	2018
Activo corriente	315.471	207.161
Pasivo corriente	1.941.060	1.899.072
<b>Índice de liquidez</b>	<b>0,16</b>	<b>0,11</b>

c. Riesgo de Mercado

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las 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 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	2019	2018
Total patrimonio	4.119.031	4.117.925
Total activo	8.552.549	8.509.455
<b>Ratio de patrimonio sobre activos</b>	<b>0,48</b>	<b>0,48</b>

7. Efectivo en Bancos

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

Cuentas	2019	2018
Efectivo en bancos	448	448
<b>Total</b>	<b>448</b>	<b>448</b>

8. Cuentas por Cobrar Relacionadas

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, como cuentas por cobrar relacionadas, se componen como sigue:

Cuentas	2019	2018
Aekia S. A. (1)	132.593	133.840
<b>Total</b>	<b>132.593</b>	<b>133.840</b>

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

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 2019 y 2018:

Concepto	Terreno	Edificios	Total
<b>Costo:</b>			
Saldos al 1 de enero de 2018	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
Saldos al 31 de diciembre de 2019	5.207.898	1.732.009	6.939.907
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Saldos al 1 de enero de 2018	-	1.115.905	1.115.905
Adiciones	-	65.216	65.216
Saldos al 31 de diciembre de 2018	-	1.181.121	1.181.121
Adiciones	-	65.216	65.216
Saldos al 31 de diciembre de 2019	-	1.246.337	1.246.337
<b>Valor neto en libros:</b>			
Al 1 de enero de 2018	2.760.219	616.104	3.376.323
Al 31 de diciembre de 2018	5.207.898	550.888	5.758.786
Al 31 de diciembre de 2019	5.207.898	485.672	5.693.570

(1) Terrenos Registrados al Valor Razonable

Un perito independiente realizó el avalúo sobre los terrenos 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.

Las propiedades de la Inmobiliaria Cumbrewell S. A. se encuentran prendados al Banco Bolivariano C. A. por un monto de US\$5.739.015, debido a los préstamos hipotecarios comunes que mantiene su parte relacionada Aekia S. A. con la institución financiera.

10. Inversiones en Acciones

Un detalle de las inversiones mantenidas por la Inmobiliaria al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

Razon social	Pais	% Participación	Valor en libros		Valor nominal de las Acciones	
			2019	2018	2019	2018
Comercializadora Colombiana de Vehiculos **	Colombia	92,83%	1.560.180	1.560.180	1.560.180	1.560.180
Metrokia S. A. *	Colombia	1,00%	126.417	126.417	126.417	126.417
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
<b>Total</b>			<b>2.543.508</b>	<b>2.543.508</b>		

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

(\*\*) Participación mayor al 50% en el capital de las compañías emisoras. La Inmobiliaria 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.

11. Cuentas por Pagar

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 como cuentas por pagar se componen como sigue:

Cuentas	2019	2018
Cuentas por pagar	60.518	-
<b>Total</b>	<b>60.518</b>	<b>-</b>

La exposición de la Inmobiliaria al riesgo de liquidez relacionada con las cuentas por pagar comerciales se revela en la Nota 5 (b).

12. Cuentas por Pagar Relacionadas

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, como cuentas por pagar relacionadas, se componen como sigue:

Cuentas	2019	2018
Aekia S. A. (1)	1.875.357	1.875.357
<b>Total</b>	<b>1.875.357</b>	<b>1.875.357</b>

(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).

13. Impuestos Corrientes

Los saldos que se muestran en los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, como activos y pasivos por impuestos corrientes, se componen como sigue:

Cuentas	2019	2018
<b>Activo por:</b>		
Servicio de Rentas Internas:		
Crédito tributario de IVA	30.034	19.017
Crédito tributario de impuesto a la renta	79.534	51.554
<b>Saldo al final del año</b>	<b>109.568</b>	<b>70.571</b>
<b>Pasivo por:</b>		
Servicio de Rentas Internas:		
Retención en la fuente de IVA	223	437
Retención en la fuente de impuesto a la renta	556	838
<b>Saldo al final del año</b>	<b>779</b>	<b>1.275</b>

#### Gasto por Impuesto a la Renta

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

Cuentas	2019	2018
Impuesto a la renta corriente	4.820	-
<b>Total</b>	<b>4.820</b>	<b>-</b>

#### Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana corporativa es el 25% a partir del año 2019 y 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 22% en el año 2019 y 2018 a la entidad antes de impuesto a la renta:

Conceptos	2019	2018
<b>Utilidad (Pérdida) antes de participación trabajadores e impuesto a la renta</b>	<b>6.972</b>	<b>(69.221)</b>
Menos: Participación trabajadores (Véase nota 13)	(1.046)	-
<b>Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta</b>	<b>5.926</b>	<b>(69.221)</b>
Más (menos):		
Gastos no deducibles	23.287	23.195
Amortización de pérdidas tributarias de años anteriores	(7.303)	-
<b>Base Imponible</b>	<b>21.910</b>	<b>(46.026)</b>
<b>Impuesto a la renta registrado (1)</b>	<b>4.820</b>	<b>-</b>

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.

#### 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 2019 y 2018 es el siguiente:

Conceptos	2019	2018
<b>Saldo al inicio del año</b>	<b>(51.554)</b>	<b>(32.354)</b>
Impuesto a la renta causado	4.820	-
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(32.800)	(19.200)
<b>Saldo al final del año</b>	<b>(79.534)</b>	<b>(51.554)</b>

#### 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.

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

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%

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.

Conforme los resultados obtenidos en el año 2018, la Compañía no tendrá que pagar la Contribución Única y Temporal, debido a que sus ingresos gravados no alcanzan el rango mínimo de US\$1.000.000 para pagar dicha contribución.

14. Beneficios a los Empleados

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, como beneficios a los empleados, se componen como sigue:

Cuentas	2019	2018
<b>Corriente:</b>		
Participación trabajadores en las utilidades (1)	1.046	-
Aportes a la Seguridad Social IESS	176	172
Préstamos IESS	115	183
Beneficios sociales	430	455
	<b>1.767</b>	<b>810</b>

- (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	2019	2018
Saldo al inicio del año	-	2.352
Provisión del año cargada a resultados	1.046	-
Pagos de la provisión del año anterior	-	(2.352)
Saldo al final del año	1.046	-

15. Otros Pasivos

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, como otros pasivos, se componen como sigue:

Cuentas	2019	2018
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
<b>Total</b>	<b>2.492.458</b>	<b>2.492.458</b>

16. Partes Relacionadas

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2019 y 2018 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).

Saldos con Partes Relacionadas

Cuentas	Relación	Transacción	2019	2018
<b>Cuentas por cobrar partes relacionadas (véase nota 8)</b>				
Corto plazo:				
Aekia S. A (1)	Entidad del grupo	Comercial	132.593	133.840
<b>Total cuentas por cobrar partes relacionadas</b>			<b>132.593</b>	<b>133.840</b>
<b>Cuentas por pagar partes relacionadas (véase nota 12)</b>				
Corto plazo:				
Aekia S. A (2)	Entidad del grupo	Financiera	1.875.357	1.875.357
<b>Total cuentas por pagar partes relacionadas</b>			<b>1.875.357</b>	<b>1.875.357</b>

- (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 las 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
<b>2019</b>		
Aekia S. A.	198.000	198.000
<b>Total</b>	<b>198.000</b>	<b>198.000</b>
<b>2018</b>		
Aekia S. A.	240.000	240.000
<b>Total</b>	<b>240.000</b>	<b>240.000</b>

#### 17. Patrimonio

##### Capital Social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el capital social de la Inmobiliaria es de US\$80.000 dividido en 2.000.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0,04 estadounidense por cada acción.

##### Aporte para Futuras Capitalizaciones

Con fecha 4 de diciembre de 2018, mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas, se aprueba restablecer a las 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.

##### 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 2019 y 2018 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 terrenos. 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.

18. Ingresos por Ventas

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	2019	2018
Arrendamiento de inmuebles	360.000	240.000
<b>Total</b>	<b>360.000</b>	<b>240.000</b>

19. Gastos Administrativos

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

Gastos administrativos	2019	2018
Gastos en locales y oficinas	253.457	208.580
Depreciación (nota 9)	65.216	65.216
Gastos de personal	13.364	26.695
Gastos de funcionamiento	12.840	1.073
Honorarios profesionales	7.620	7.180
<b>Total</b>	<b>352.497</b>	<b>308.744</b>

20. Hechos Ocurredos Después del Período Sobre el que se Reporta

Desde el 31 de diciembre de 2019 hasta el 4 de agosto de 2020, fecha de autorización para la publicación de los estados financieros, no han ocurrido eventos que en opinión de la Administración requieran revelaciones adicionales o que pudieran afectar significativamente la interpretación de los mismos.

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. 1021 que contiene las normas para el diferimiento, sin interés, del pago del impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2019 y del IVA de los meses de marzo, abril y mayo de 2020, que debía pagarse en abril, mayo y junio, respectivamente. El Decreto crea también un régimen de "auto retención" de impuesto a la renta en virtud del cual obliga a ciertos contribuyentes a practicar, de forma mensual, una "auto retención" en la fuente sobre los ingresos gravados que obtienen dentro del respectivo mes. Los valores retenidos constituyen crédito tributario del impuesto a la renta del propio contribuyente que practica la retención y deben ser declarados y pagados al Servicio de Rentas Internas ("SRI") dentro del mes siguiente.

\* \* \* \* \*