1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Nombre.
INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI

1.2. RUC.
1791295439001.

1.3. Domicilio.
Pichincha, Quito. Los Cipreses y Panamericana Norte Km 5 1/2 No. E3-90, barrio La Cristiania.

1.4. Forma legal.
Sociedad Anónima.

1.5. País de incorporación.
Ecuador.

1.6. Descripción de las operaciones.

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI, en adelante "la Entidad" fue constituida el 19 de abril de 1995.

Su objetivo principal es La compra, venta, corretaje, administración, permuta, agenciamiento y anticresis de bienes inmuebles y en general del desarrollo de las actividades propias de una empresa inmobiliaria. De acuerdo a sus estatutos, igualmente puede realizar la adquisición de acciones, participaciones o cuotas sociales de cualquier clase de compañías, pudiendo intervenir en la fundación o aumento de capital de otras sociedades de cualquier clase; así también a la prestación de servicios de asesoría en los campos inmobiliario, mercadeo y comercialización interna y externa; fomentar y desarrollar centros comerciales, ciudadelas vacaciones, parques industriales y de recreación. Además puede realizar diversas actividades según consta en sus estatutos, mediante actos y contratos permitidos por las Leyes Ecuatorianas.

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Administración de la Entidad.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los Estados Financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los Estados Financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Cada partida significativa del Estado de situación financiera, Estado de resultados del periodo y otros resultados integrales, Estado de cambios en el patrimonio y Estado de flujos de efectivo se encuentra referenciada a su nota. Cuando es necesario una explicación adicional se presentan partidas adicionales, encabezados y subtotales.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los presentes Estados Financieros se presenta a continuación. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

4.1. Declaración de cumplimiento.

Los Estados Financieros de INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y, a partir del año 2017 con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que permiten el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitidos en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio. La Norma de "Beneficios a empleados", vigente a partir del 1 de enero del 2016, indica que para la estimación de dichas provisiones se deben considerar las tasas de rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad emitidos en un mercado amplio y en la misma moneda y plazo en que se liquidarán dichas provisiones.

4.2. Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas.

A la fecha de aprobación de los Estados Financieros, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

Detalle	Fecha Efectiva
Nuevas normas:	
- Marco conceptual | Marco conceptual (revisado).	1 de enero de 2020
- NIIF 17 | Contratos de seguro.	1 de enero de 2021
Enmiendas:	

Detalle	Fecha Efectiva
- Enmiendas a la IFRS 3 | Definición de un negocio.	1 de enero de 2020
- Enmiendas a la IAS 1 e IAS 8 | Definición de materialidad	1 de enero de 2020
- Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28 | Venta o aportación de bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto.	Por determinar

Marco conceptual (revisado). (*)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en marzo de 2018 la modificación del Marco Conceptual para la Información Financiera (revisado). El Marco Conceptual sirve principalmente como una herramienta para que el Consejo desarrolle estándares y ayude al Comité de Interpretaciones de las NIIF a interpretarlos. No anula los requisitos de las NIIF individuales.

Los principales cambios a los principios del marco conceptual tienen implicaciones sobre cómo y cuándo se reconocen y se dan de baja los activos y pasivos en los estados financieros.

Algunos de los conceptos en el Marco modificado son completamente nuevos, como el enfoque de "capacidad práctica" de los pasivos. Los principales cambios incluyen:

Nuevo enfoque de "conjunto de derechos" a los activos: Un objeto físico puede ser "dividido y subdividido" desde una perspectiva contable. Por ejemplo, en algunas circunstancias, una entidad registraría como un activo el derecho a usar un avión, en lugar de un avión en sí. El desafío será determinar hasta qué punto un activo se puede dividir en diferentes derechos y el impacto en el reconocimiento y la baja en cuentas.

Nuevo enfoque de "capacidad práctica" para reconocer pasivos: Los anteriores umbrales de reconocimiento han desaparecido, se reconocerá un pasivo si una empresa no tiene capacidad práctica para evitarlo. Esto podría llevar al reconocimiento de algunos pasivos en el balance general antes de lo requerido en la actualidad. Sin embargo, si existe incertidumbre sobre la existencia y la medición o una baja probabilidad de salida de recursos, podría llevar al no reconocimiento del pasivo o bien retrasar la oportunidad de reconocimiento del mismo. El desafío será determinar en qué acciones y/o costos futuros una Entidad no tienen "capacidad práctica" de evitar.

Nuevo enfoque basado en el control para la baja en cuentas: Una entidad dará de baja un activo del balance cuando pierda el control sobre todo o parte de él, es decir, el enfoque ya no se centra en la transferencia de riesgos y recompensas. El desafío será determinar qué hacer si la entidad retiene algunos derechos después de la transferencia.

NIIF 17 | Contratos de seguro. (*)

La nueva norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de contratos de seguros y reemplaza a la NIIF 4 - Contratos de Seguro.

La norma describe un modelo general, el cual es modificado en los contratos de seguro con características de participación directa, descritos como "enfoque de honorario variable". El modelo general es simplificado si se cumplen ciertos criterios al medir el pasivo por la cobertura restante utilizando el "Enfoque de asignación de la prima".

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el importe, oportunidad e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá de forma explícita el costo de esa incertidumbre, que toma en cuenta las tasas de interés de mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

La implementación de esta norma tendrá cambios significativos en los procesos y sistemas de la Compañía y requerirá mayor coordinación entre muchas funciones del negocio, incluyendo finanzas, tecnología y cálculos actuariales.

Esta norma se aplica retroactivamente, a menos que sea impracticable hacerlo, en cuyo caso el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque de valor razonable es aplicado.

A los efectos de los requerimientos de transición, la fecha de aplicación inicial es el comienzo del periodo de informe anual en el que la entidad aplica por primera vez la norma, y la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de aplicación inicial.

Enmiendas a la IFRS 3 | Definición de un negocio. (*)

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio.

Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Enmiendas a la IAS 1 e IAS 8 | Definición de materialidad. (*)

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la IAS 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas IFRS.

El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de "podrían influir" a "podría esperarse razonablemente que influyan".

La definición de materialidad en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28 | Venta o aportación de bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto. (*)

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.

Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto, que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto.

De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remedición a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida.

(*) La administración de INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.

4.3. Bases de preparación.

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertas propiedades que son medidas al valor razonable tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

4.4. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en los Estados Financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Entidad opera. La moneda funcional y de presentación de INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI es el dólar de los Estados Unidos de América.

4.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

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

4.6. Efectivo y equivalentes al efectivo.

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de resultados del periodo y otros resultados integrales. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el Estado de situación financiera.

4.7. Instrumentos financieros.

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del periodo.

Activos financieros:

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de los activos financieros: Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

a) Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y

b) los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones son medidos posteriormente a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVORI):

a) Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra al obtener flujos de efectivo contractuales y por la venta de los activos financieros; y

b) Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados (FVR). A pesar de lo anterior, la Entidad podrá tomar la siguiente elección / designación irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

a) la Entidad puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio en otro resultado integral si se cumplen ciertos criterios; y

b) la Entidad puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumple los criterios de costo amortizado o FVORI para medirlo a FVR si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Costo amortizado y método de interés efectivo: El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

Para los activos financieros distintos a los comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada, descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas de crédito esperadas.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad.

El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al FVORI.

Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado.

Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero.

Si, en periodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, la Entidad reconoce los ingresos por intereses, aplicando la tasa de interés efectiva ajustada al costo amortizado del activo financiero de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no es se encuentre deteriorado.

Los intereses se reconocen en resultados del año y se incluye como ingresos financieros.

Instrumentos de deuda clasificados como a FVORI: Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción.

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

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

Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la "Reserva por revalorización de inversiones" en el patrimonio.

Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

Instrumentos de patrimonio designados como a FVORI: En el reconocimiento inicial, la Entidad puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar las inversiones en instrumentos de patrimonio como a FVORI.

La designación a FVORI no está permitida si la inversión se mantiene para negociar o si se trata de una contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

a) ha sido adquirido principalmente con el propósito de venderlo en el corto plazo; o

b) en el reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Entidad gestiona en conjunto y tiene evidencia de un patrón reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o

c) es un derivado (excepto un derivado que sea un contrato de garantía financiera o instrumento de cobertura designado y eficaz).

Las inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral "FVORI" se miden inicialmente al valor razonable más los costes de transacción.

Posteriormente, se miden a su valor razonable con ganancias y pérdidas originadas por cambios en el valor razonable reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en la "Reserva por revalorización de inversiones" en el patrimonio.

La ganancia o pérdida acumulada no será reclasificada a resultado del año en la disposición de las inversiones de patrimonio, en cambio, se transfieren directamente a utilidades retenidas.

Los dividendos sobre estas inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en resultados cuando la Entidad tenga derecho a recibir el dividendo, sea probable que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con el dividendo y el importe del dividendo puede ser medido de forma fiable, a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión.

Los dividendos son incluidos en otros ingresos en el estado de resultados.

Activos financieros a FVR: Los activos financieros que no cumplen los criterios para ser medidos al costo amortizado o FVORI se miden a valor razonable con cambios en resultados "FVR". Específicamente:

a) Las inversiones en instrumentos de patrimonio se clasifican como a FVR, a menos que la Entidad designe una inversión que no se mantiene para negociación, ni es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios, para ser medida a FVORI en el reconocimiento inicial.

b) Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios de FVORI se clasifican como FVR. Además, los instrumentos de deuda que cumplan cualquiera de los criterios de costo amortizado o los criterios FVORI pueden ser designados como a FVR en el reconocimiento inicial si tal designación elimina o reduce una inconsistencia en la medición o reconocimiento (denominado 'asimetría contable'), que surgiría de la medición de activos o pasivos o en el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre bases diferentes.

Los activos financieros a FVR se miden a su valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas de valor razonable reconocidas en resultados en la medida en que no son parte de una relación de cobertura designada. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o intereses ganados sobre el activo financiero y es reconocida en resultados.

Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio: El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda y se convierte al tipo de cambio al cierre de cada período de reporte. Específicamente:

a) para los activos financieros medidos a su costo amortizado que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias de cambio se reconocen en resultado del año en la línea de "otras ganancias y pérdidas";

b) para instrumentos de deuda medidos a FVORI que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias de cambio en el costo amortizado del instrumento de deuda se reconocen en el resultado del período en la línea de "otras ganancias y pérdidas". Otras diferencias de cambio se reconocen en otro resultado integral en la "Reserva por revalorización de inversiones";

c) para los activos financieros medidos a FVR que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias de cambio son reconocidas en resultados del año en la línea de "otras ganancias y pérdidas"; y

d) para los instrumentos de patrimonio medidos a FVORI, las diferencias de cambio se reconocen en otro resultado integral en la "Reserva por revalorización de inversiones".

Ver política sobre contabilidad de cobertura relacionada con el reconocimiento de las diferencias de cambio donde el componente de riesgo de moneda extranjera de un activo financiero es designado como instrumento de cobertura para una cobertura de riesgo de moneda extranjera.

Deterioro de activos financieros: la Entidad reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las inversiones en instrumentos de deuda que se miden al costo amortizado o al FVORI, cuentas por cobrar comerciales, arrendamientos por cobrar y activos de contratos, así como contratos de garantía financiera.

El importe de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza al cierre de cada período de reporte para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

Se reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar, activos de contratos y arrendamientos por cobrar.

Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas la Entidad y en el caso en que se cuente con información fácilmente observable en el mercado ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida esperada durante toda la vida del instrumento cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Entidad mide la pérdida por deterioro para ese instrumento financiero por un importe igual a la pérdida esperada en los próximos 12 meses.

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero.

En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros.

Aumento significativo de riesgo de crédito: Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de presentación de informes con el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de su reconocimiento inicial.

Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado.

La información prospectiva considerada incluye proyecciones de la industria en que operan los deudores, obtenida a partir de los informes económicos de expertos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de investigación y otras organizaciones similares, así como la consideración de diversas fuentes externas de información económica actuales y proyectadas que se relacionan con las operaciones claves de la Entidad.

En particular, la siguiente información se considera al evaluar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial:

a) Deterioro significativo real o esperado en la calificación de crédito interna o externa del instrumento financiero;

b) Deterioro significativo en los indicadores externos de mercado del riesgo de crédito para un determinado instrumento financiero, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, los precios de swaps de incumplimiento crediticio del deudor, el tiempo o el grado en que el valor razonable de un activo financiero ha sido inferior a su costo amortizado;

c) Cambios adversos existente o proyectados en las condiciones de negocio, financieras o económicas que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

d) Deterioro importante real o esperado en los resultados de las operaciones del deudor;

e) Aumento significativo en el riesgo de crédito de otros instrumentos financieros del mismo deudor;

f) Cambios significativos adversos reales o esperados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulta en una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Entidad presume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de mora, a menos que la Entidad tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determinó que el riesgo de crédito de ese instrumento es bajo a la fecha de reporte.

Un instrumento financiero se determina que tiene un bajo riesgo de crédito si:

a) El instrumento financiero tiene un bajo riesgo de incumplimiento,

b) El deudor tiene una fuerte capacidad para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de efectivo en el corto plazo, y

c) Cambios adversos en las condiciones económicas y de negocio en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducir la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de caja.

Se considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de "grado de inversión" de acuerdo con la definición entendida globalmente o si una calificación externa no está disponible, el activo tiene una calificación interna de "desempeño". La calificación "desempeño" significa que la contraparte tiene una posición financiera sólida y no hay importes vencidos.

Para los contratos de garantía financiera, la fecha en que la Entidad se convierte en parte del compromiso irrevocable es considerada como la fecha de su reconocimiento inicial para propósito de evaluar el deterioro del instrumento financiero. Al evaluar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de un contrato de garantía financiera, la Entidad considera que los cambios en el riesgo que el deudor especifico incumpla el contrato.

Se monitorea periódicamente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito y los revisa para asegurar que los criterios son capaces de identificar incremento significativo en el riesgo de crédito antes que los saldos se conviertan en vencidos.

Definición de incumplimiento: la Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros que cumplen con cualquiera de los siguientes criterios generalmente no son recuperables:

a) Cuando hay un incumplimiento de los covenants (acuerdos financieros) por parte del deudor;

b) Información desarrollada internamente u obtenidas de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor pague a sus acreedores, incluido la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ningún tipo de garantía en poder del grupo).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 90 días de mora, a menos que la Entidad tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

Activos financieros con deterioro crediticio: Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

a) dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;

b) un incumplimiento de contrato, tal como un evento de incumplimiento o vencimiento;

c) los prestamistas del prestatario, por razones contractuales o económicas relacionadas con dificultades financieras del prestatario han realizado concesiones que de otro modo no hubieran considerado;

d) cada vez es más probable que el prestatario entre en quiebra o reorganización financiera; o

e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Política de castigos: la Entidad castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de dos años vencidos, lo que ocurra antes.

Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado.

Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas: La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (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 pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos al cierre de cada período de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido al cierre de cada período de reporte, junto con cualquier monto adicional de incumplimiento que se espera obtener en el futuro, determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Entidad de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que el Grupo espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

Para un contrato de arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas de crédito esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del contrato de arrendamiento.

Para un contrato de garantía financiera, como la Entidad se obliga a hacer pagos sólo en caso de impago por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la pérdida esperada son los pagos que se esperan reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia que se incurre menos los importes que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en un importe igual a la pérdida crediticia esperada para toda la vida del instrumento en un período anterior de reporte, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para pérdida crediticia esperada para toda la vida del activo, la Entidad mide la provisión para pérdidas a un importe igual a la pérdida crediticia esperado a 12 meses a la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utiliza el enfoque simplificado.

Se reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuenta incobrables, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden en FVORI, para los cuales se reconoce la provisión para cuentas incobrables en otros resultados integrales en la cuenta "Reserva de revalorización de inversiones" en el patrimonio, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja en cuenta de los activos financieros: la Entidad dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

Si la Entidad no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar.

Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

Además, al darse de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado como FVORI, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la "Reserva de revaluación de inversiones" se reclasifica al resultado del año.

En contraste, al darse de baja de una inversión en un instrumento de patrimonio que la Entidad eligió medir a FVORI en el reconocimiento inicial, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la "Reserva de revaluación de inversiones" no se reclasifica a resultados del año, sino que se transfiere a utilidades retenidas.

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio:

Clasificación como deuda o patrimonio: Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados 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 consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad luego de deducir todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Entidad se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

La recompra de los instrumentos de patrimonio propios de la Entidad se reconoce y deduce directamente en el patrimonio.

No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en los resultados, provenientes de la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios de la Entidad.

Instrumentos compuestos: Los componentes de los instrumentos compuestos (bonos convertibles) emitidos por la Entidad se clasifican de forma separada como pasivos financieros y patrimonio de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Una opción de conversión que será cancelada a través del intercambio de un monto fijo de efectivo u otro activo financiero por un número fijo de instrumentos de patrimonio de la Entidad es un instrumento de patrimonio.

A la fecha de emisión, el valor razonable del componente pasivo es calculado utilizando la tasa de interés vigente en el mercado para deudas similares no convertibles. Este monto es registrado como un pasivo sobre una base de costo amortizado usando el método del interés efectivo hasta que se extinga al momento de la conversión o a la fecha de vencimiento del instrumento.

La opción de conversión clasificada como patrimonio se determina deduciendo el monto del componente pasivo del valor razonable del instrumento compuesto como un todo. Esto es reconocido e incluido en patrimonio, neto de los efectos del impuesto a las ganancias y su medición no puede volver a ser aplicada posteriormente.

Adicionalmente, la opción de conversión clasificada como patrimonio permanecerá en el patrimonio hasta que haya sido ejercida, en cuyo caso, el saldo reconocido en el patrimonio será transferido a "Prima de acciones". Cuando la opción de conversión permanezca sin ser ejercida a la fecha de vencimiento del instrumento convertible, el saldo reconocido en el patrimonio será transferido a "Utilidades retenidas". Ninguna ganancia o pérdida será reconocida en el resultado del período al momento de la conversión o expiración de la opción de conversión.

Los costos de transacción que se relacionan con la emisión de instrumentos convertibles se asignan a los componentes del pasivo y el patrimonio en proporción a la distribución de ingresos brutos.

Los costos de transacción relacionados con el componente del patrimonio son reconocidos directamente en el patrimonio.

Los costos de transacción relacionados con el componente pasivo se incluyen en el importe en libros del componente del pasivo y son amortizados sobre la vida de los instrumentos convertibles usando el método de la tasa de interés efectiva.

Pasivos financieros: Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando la transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados: Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados cuando es un pasivo financiero que se mantiene para negociar, es designado al valor razonable con cambios en el resultado o es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios.

Un pasivo financiero se clasifica como para negociar si:

a) Ha sido adquirido principalmente para propósitos de su recompra a corto plazo; o

b) Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por la Entidad y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo; o

c) Es un derivado que no ha sido designado y efectivo como instrumento de cobertura o garantía financiera.

Un pasivo financiero (que no sea un pasivo financiero mantenido para negociar o una contraprestación contingente surgida de una combinación de negocios) podría también ser designado como un pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados al momento del reconocimiento inicial si:

a) Dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir; o

b) El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo documentado de la Entidad o su estrategia de inversión, y la información de la Entidad es proporcionada internamente sobre dicha base; o

c) Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) permiten que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el resultado del periodo.

La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés pagado sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de "otras ganancias y pérdidas".

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan como FVR, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral crearían o ampliarían una asimetría contable en resultados.

El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados.

Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados, en su lugar, se transfieren a "Utilidades retenidas" una vez que se da de baja el pasivo financiero.

Las ganancias o pérdidas en contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados como FVR son reconocidos en resultados.

Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado: Los pasivos financieros que no son a) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, b) mantenidos para negociar, o c) designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el periodo relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un periodo más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Contrato de garantía financiera: Un contrato de garantía financiera es un contrato que requiere que el emisor haga pagos específicos para rembolsar al titular por cualquier pérdida que incurra debido al incumplimiento por parte del deudor en hacer los pagos en la fecha determinada de conformidad con los términos de un instrumento de deuda.

Los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad se miden inicialmente a su valor razonable, y si no son designados como instrumentos financieros al valor razonable con cambios en los resultados, se miden posteriormente al mayor entre:

a) El importe de la obligación según el contrato determinado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); y

b) El importe inicialmente reconocido menos, cuando sea apropiado, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos ordinarios.

Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio: Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las pérdidas y ganancias en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos.

Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en la partida "Otras pérdidas y ganancias", para pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

Para aquellos que están designados como instrumentos de cobertura de riesgo de moneda extranjera, las ganancias y pérdidas se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en un componente separado del patrimonio.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del período sobre el que se informa.

Para los pasivos financieros que se miden a FVR, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en resultados para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

Baja en cuentas de un pasivo financiero: la Entidad da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Entidad se descargan, cancelan o han expirado.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero.

De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo.

Instrumentos financieros derivados:

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se subscribe el contrato del derivado y posteriormente son remedidos a su valor razonable al cierre de cada periodo de reporte.

La ganancia o pérdida resultante se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Derivados implícitos: Los derivados implícitos en contratos anfitriones que no sean activos financieros dentro del alcance de NIIF 9 son tratados como derivados separados cuando cumplen la definición de un derivado, sus riesgos y características no están relacionados estrechamente con los correspondientes a los contratos anfitriones y los contratos anfitriones no son medidos a FVR.

Los derivados implícitos en contratos híbridos que contienen un anfitrión dentro del alcance de NIIF 9 no son separados. El contrato híbrido en su totalidad se clasifica y mide posteriormente ya sea a costo amortizado o a FVR, según sea apropiado.

4.8. Servicios y otros pagos anticipados.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico.

Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del periodo en el cual generan beneficios económicos futuros.

4.9. Propiedades, planta y equipo.

En este grupo contable se registra todo bien tangible (incluyendo plantas productoras) adquiridos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la Entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial: las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior: las propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.
Método de depreciación: los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado.

La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Entidad.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Detalle	Vida útil (Años)	% Valor residual
Inmuebles (excepto terrenos)	40	cero (*)
Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil	10	cero (*)

(*) A criterio de la Administración de la Entidad, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

Retiro o venta de propiedades, planta y equipo: Una partida de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

4.10. Costos por préstamos.

Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén sustancialmente listos para su uso o venta.

Los intereses ganados en inversiones temporales de préstamos recibidos por activos aptos, cuyos desembolsos se encuentran pendientes de ser efectuados, se deducen de los costos por préstamos a ser capitalizados.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el periodo en que se incurren.

4.11. Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente: Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año.

La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán imponibles o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán imponibles o deducibles.

El pasivo de la Entidad por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal.

Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera.

La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro de la Entidad soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

Impuestos corrientes y diferidos: Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

4.12. Patrimonio.

Capital social: en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas: en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Resultados acumulados: en este grupo contable se registran las utilidades ó pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo.

4.13. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos se reconocen de tal forma que reflejen la transferencia de control de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que exprese la contraprestación a la cual la Entidad espera tener derecho.

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI reconoce los ingresos de actividades ordinarias, diferentes de ingresos financieros e ingresos por contratos de arrendamiento; mediante la aplicación de los siguientes pasos:

Paso 1 - Identificación de contratos con clientes: Un contrato se define como un acuerdo entre dos o más partes, el cual crea derechos y obligaciones exigibles y establece criterios que se deben cumplir para cada contrato. Los contratos pueden ser escritos, verbales o implícitos a través de las prácticas habituales del negocio.

Paso 2 - Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato: Una obligación de desempeño es una promesa en un contrato con un cliente para la transferencia de un bien o servicio a este último.

Paso 3 - Determinación del precio de la transacción: El precio de la transacción es el monto del pago al que la Entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios prometidos a un cliente, sin tener en cuenta los montos recibidos en representación de terceros.

Paso 4 - Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño del contrato: En un contrato que tiene más de una obligación de desempeño, la Entidad distribuye el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño en montos que representen la consideración a la que la Entidad espera tener derecho a cambio de cumplir cada obligación de desempeño.

Paso 5 - Reconocimiento de ingresos cuando (o a medida que) la Entidad cumple una obligación de desempeño: la Entidad cumple una obligación de desempeño y reconoce los ingresos a través del tiempo, si se cumple alguno de los siguientes criterios:

a) El desempeño la Entidad no crea un activo con un uso alternativo para la Entidad, y la Entidad tiene un derecho exigible al pago por el desempeño completado a la fecha.

b) El desempeño de la Entidad crea o mejora un activo que el cliente controla a medida que el mismo se crea o mejora.

c) El cliente al mismo tiempo recibe y consume los beneficios que resultan del desempeño de la Entidad a medida que este trabaja.

Para obligaciones de desempeño donde no se cumple ninguna de las condiciones indicadas, se reconoce el ingreso en el momento en que se cumple la obligación de desempeño.

Cuando la Entidad cumple una obligación de desempeño mediante la entrega de los bienes o servicios prometidos, crea un activo contractual por el monto de la consideración obtenida con el desempeño.

Cuando el monto de la consideración recibida por parte de un cliente supera el monto del ingreso reconocido, esto genera un pasivo contractual.

El ingreso se mide con base en la consideración especificada en el contrato con el cliente, y excluye los montos recibidos en representación de terceros.

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI reconoce ingresos cuando transfiere el control sobre un bien o servicio a un cliente.

El ingreso se presenta neto de impuestos, reembolsos y descuentos.

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI evalúa sus planes de ingreso con base en criterios específicos para determinar si actúa como principal o como agente.

El ingreso se reconoce en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Entidad y si es posible medir de forma confiable los ingresos y costos, en caso que los haya.

4.14. Costos y Gastos.

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

4.15. Transacciones en moneda extranjera.

Las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la entidad (moneda extranjera) son registradas utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones.

Al final de cada período que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a esa fecha.

Las partidas no monetarias registradas al valor razonable, denominadas en moneda extranjera, son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable.

Las partidas no-monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no han sido reconvertidas.

Las diferencias en cambio de las partidas no monetarias se reconocen en los resultados del período en que surgen, excepto por:

a) Diferencias en cambio provenientes de préstamos denominados en moneda extranjera relacionados con los activos en construcción para su uso productivo futuro, las cuales son incluidas en el costo de dichos activos al ser consideradas como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en moneda extranjera;

b) Diferencias en cambio provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tasa de cambio; y

c) Diferencias en cambio provenientes de partidas monetarias por cobrar o por pagar relacionadas con operación en el extranjero para la cual no está planificado ni es posible que se genere el pago (formando así parte de la inversión neta en la operación en el extranjero), las cuales son reconocidas inicialmente en otro resultado integral y reclasificadas desde el patrimonio al resultado del período sobre rembolso de las partidas no monetarias.

4.16. Medio ambiente.

Las actividades de la Entidad no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los Estados Financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

4.17. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.18. Compensación de saldos y transacciones.

Como norma general en los Estados Financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y ésta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Entidad tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

4.19. Reclasificaciones.

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 no presentan reclasificaciones respecto al ejercicio anterior.

5. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS.

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad. La Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables.

Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes.

Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua.

Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

5.1. Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables.

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones (las cuales son presentadas de forma separada), que la Administración ha efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen un impacto significativo en los montos reconocidos en los Estados Financieros.

Evaluación del modelo de negocio: La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio. INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular.

Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y como se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos.

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado o valor razonable a través del ORI que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo del negocio para el cual los activos fueron mantenidos.

El monitoreo es parte de la evaluación continua de la Entidad de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; y, por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos.

Ningún cambio fue requerido durante los periodos de reporte.

Aumento significativo del riesgo de crédito: Como se explica en las políticas contables, la pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de crédito esperada de 12 meses para los activos de la etapa 1 o a lo largo de su vida para activos de la etapa 2 o 3.

Un activo se mueve a la etapa 2 cuando su riesgo crediticio ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

La NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo ha aumentado significativamente, la Entidad toma en cuenta información cualitativa y cuantitativa prospectiva razonable y soportable.

Impuestos diferidos: al final de cada periodo contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

5.2. Fuentes clave para las estimaciones.

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el periodo que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

Deterioro de activos financieros: el importe de las pérdidas crediticias esperadas (ECL) es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero.

Las ECL son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas la Entidad y en el caso en que se cuente con información fácilmente observable en el mercado ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Vidas útiles y valores residuales: al final de cada periodo contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

Deterioro de activos no corrientes: la Entidad evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Valor razonable de activos y pasivos: en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

6. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Entidad es la responsable de establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de sus políticas, las mismas que son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Entidad, fijar límites y controles de riesgo adecuados y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los colaboradores de la Entidad entiendan sus roles y obligaciones.

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI clasifica y gestiona los riesgos procedentes de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito: es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en los documentos y cuentas por cobrar a clientes no relacionados, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

Riesgo de liquidez: es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El enfoque de la Entidad 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 Entidad.

La principal fuente de liquidez de la Entidad son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales.

Riesgo de mercado: Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado.

El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio.

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

a) Riesgo de tasa de interés. - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

b) Riesgo de tasa de cambio. - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

c) Otros riesgos de precio. - los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

7. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS.

Excepto por lo descrito a continuación, las políticas contables aplicadas en estos Estados Financieros son las mismas aplicadas por la Entidad en los Estados Financieros para el año terminado al 31 de diciembre de 2018.

En los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019, la Entidad ha aplicado las siguientes nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2019 o posteriormente.

7.1. NIIF 16 "Arrendamientos".

La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 por el IASB, y establece los principios para el reconocimiento, medición y presentación de los arrendamientos, y sus revelaciones asociadas.

La nueva norma sustituye a la actual NIC 17 "Arrendamientos" y a sus interpretaciones: CINIIF 4 "Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento", "SIC 15 "Arrendamiento operativos – incentivos", SIC 27 "Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento".

La norma es efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

Aunque la NIIF 16 modifica la definición de un contrato de arrendamiento establecida en la NIC 17, el cambio principal se representa mediante la introducción del concepto de control dentro de esa definición.

Respecto al tratamiento contable para el arrendador y el arrendatario la NIIF 16 establece lo siguiente:

Contabilidad del arrendatario: la NIIF 16 requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo, similar a la contabilización de arrendamientos financieros bajo la NIC 17.

Esto es, en la fecha de inicio de un contrato de arrendamiento, el arrendatario reconocerá en el estado de situación financiera un activo por el derecho de uso del bien y un pasivo por las cuotas futuras a pagar, y en el estado de resultados la depreciación por el activo involucrado separadamente del interés correspondiente al pasivo relacionado. La norma incluye dos exenciones de reconocimiento voluntarias para los arrendamientos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo.

Contabilidad del arrendador: no se modifica sustancialmente respecto al modelo vigente de la NIC 17. El arrendador continuará clasificando los arrendamientos bajo los mismos principios de la norma actual, como arrendamientos operativos o financieros.

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI evaluó el impacto de la aplicación de la NIIF 16 en sus Estados Financieros y al 1 de enero de 2019, producto de la aplicación de la nueva norma de arrendamientos, la Entidad no reconoció un cargo en sus resultados acumulados ya que no existen efectos de esta norma, debido a que la Entidad no se encuentra usufructuando bienes en calidad de arrendatario, ni posee bienes que son arrendados a terceros.

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31-Dic-2019	31-Dic-2018
Bancos		78.114,95	109.657,49
Total	(1)	**78.114,95**	**109.657,49**

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen importes de efectivo y equivalentes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Entidad.

9. CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31-Dic-2019	31-Dic-2018
Clientes locales	(1)	12.786,66	-
Otras cuentas por cobrar		27.168,75	-
Total		**39.955,41**	**-**

(1) Al 31 de diciembre de 2019, el período de crédito medio en las ventas es de 90 días. No se cobran intereses sobre los saldos pendientes.

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI mide la provisión de pérdidas de cuentas por cobrar comerciales por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida de estos activos.

Las pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar comerciales se estiman utilizando una matriz de provisión por referencia a la experiencia de incumplimiento del deudor y un análisis de la situación financiera actual del deudor, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales de la industria en la que operan los deudores y una evaluación de la dirección de condiciones actuales y futuras a la fecha de reporte.

No ha habido ningún cambio en las técnicas de estimación o supuestos significativos realizados durante el periodo actual de reporte.

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI castiga una cuenta por cobrar comercial cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera severa y no existe una posibilidad realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o cuando los créditos comerciales estén vencidos por dos años, lo que ocurra antes.

La siguiente tabla detalla el perfil de riesgo de las cuentas por cobrar comerciales según la matriz de provisiones de la Entidad.

Como la experiencia histórica de pérdida crediticia de la Entidad no muestra patrones de pérdida significativamente diferentes para los diferentes segmentos de clientes, la provisión para pérdidas basada en el estado de "días de mora" no se distingue de forma adicional para los diferentes segmentos de clientes de la Entidad.

Tasa = Tasa de pérdida crediticia esperada.

10. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS.

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde al contrato de cesión para adquirir las acciones de Inmobiliaria Landázuri Carillo S.A. y que se perfeccionará el momento que estén inscritas en el Registro de la Propiedad los bienes de la Inmobiliaria.

11. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente a los anticipos entregados al asesor legal Franklin Sevilla.

12. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Costo	4.382.991,62	3.742.991,62
Depreciación acumulada	(283.715,44)	(244.852,56)
Total	**4.099.276,18**	**3.498.139,06**

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Clasificación:		
Terrenos	2.775.790,95	2.454.400,00
Inmuebles (excepto terrenos)	1.315.308,78	1.033.778,69
Vehículos	8.176,45	9.960,37
Total	**4.099.276,18**	**3.498.139,06**

El movimiento de las propiedades, planta y equipo, fue como sigue:

	Terrenos	Inmuebles (excepto terrenos)	Vehículos,	Total
Al 31 de diciembre de 2017	**2.454.400,00**	**1.064.341,16**	**11.744,20**	**3.530.485,36**
Depreciación				
Gasto	-	(30.562,43)	(1.783,87)	(32.346,30)
Subtotal	**-**	**(30.562,43)**	**(1.783,87)**	**(32.346,30)**
Al 31 de diciembre de 2018	**2.454.400,00**	**1.033.778,73**	**9.960,33**	**3.498.139,06**

	Terrenos	Inmuebles (excepto terrenos)	Vehículos	Total
Al 31 de diciembre de 2018	**2.454.400,00**	**1.033.778,69**	**9.960,37**	**3.498.139,06**
Adiciones	321.390,95	318.609,05	-	640.000,00
Subtotal	**321.390,95**	**318.609,05**	**-**	**640.000,00**
Depreciación				
Gasto	-	(37.078,96)	(1.783,92)	(38.862,88)
Subtotal	**-**	**(37.078,96)**	**(1.783,92)**	**(38.862,88)**
Al 31 de diciembre de 2019	**2.775.790,95**	**1.315.308,78**	**8.176,45**	**4.099.276,18**

13. CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31-Dic-2019	31-Dic-2018
Proveedores locales		1.265,32	-
Otras cuentas por pagar		111.457,83	51.871,21
Total	(1)	**112.723,15**	**51.871,21**

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por pagar comprenden principalmente importes pendientes de pago por compras comerciales y costos continuos. El período de crédito promedio tomado para compras comerciales es de 60 días. La mayoría de los proveedores no cargan interes, la Entidad cuenta con políticas de gestión de riesgos financieros para garantizar que todas las cuentas por pagar sean pagadas dentro de los términos de crédito pre acordados.

14. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Préstamos bancarios	1.491.605,59	-
Total	**1.491.605,59**	**-**

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Clasificación:		
Corriente	331.193,82	-
No corriente	1.160.411,77	-
Total	**1.491.605,59**	**-**

Un detalle de los préstamos bancarios, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Banco Pacifico: Préstamo P40193003 al 9,7612% de interés nominal anual y vencimiento en diciembre de 2020	204.819,54	-
Banco Pacifico: Préstamo P40193001 al 9,7612% de interés nominal anual y vencimiento en mayo de 2026	425.111,28	-
Banco Pacifico: Préstamo P40204373 al 9,7612% de interés nominal anual y vencimiento en julio de 2026	861.674,77	-
Total	**1.491.605,59**	**-**

15. ANTICIPOS DE CLIENTES.

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente a los Anticipos de arriendos recibidos por la compañía ANELAN S.A.

16. IMPUESTOS.

Un resumen de los saldos de los activos por impuestos corrientes, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario IVA	6.360,70	13.394,19
Crédito tributario IR	65.054,54	63.484,71
Total	**71.415,24**	**76.878,90**

Un resumen de los saldos de los pasivos por impuestos corrientes, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	96.486,02	146.881,52
Retenciones por pagar IR	55.009,17	9.840,66
Retenciones por pagar IVA	1.734,00	11.761,09
IVA por pagar	5.568,00	7.129,89
Total	**158.797,19**	**175.613,16**

Conciliación Tributaria: La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Resultado antes de impuesto a la renta y participación a trabajadores	374.996,76	576.410,46
(-) 15% Participación a trabajadores	-	-
(=) Resultado antes de impuesto a la renta	**374.996,76**	**576.410,46**
(+) Gastos no deducibles	10.947,30	11.115,63
(=) Base imponible (Pérdida tributaria)	385.944,06	587.526,09
(=) Saldo de utilidad gravable	385.944,06	587.526,09
Tarifa normal	25,00%	25,00%
(=) Impuesto causado con tarifa normal	96.486,02	146.881,52
(=) Impuesto a la renta calculado	96.486,02	146.881,52
Anticipo determinado	-	**29.047,98**
(=) Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	**96.486,02**	**146.881,51**

El movimiento del impuesto a las ganancias corriente, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Saldo inicial	(83.396,81)	-
(+) Impuesto a la renta corriente	(96.486,02)	(146.881,51)
(-) Pagos efectuados	83.396,81	-
Crédito tributario por retenciones en la fuente	65.054,54	63.484,70
Total	**(31.431,48)**	**(83.396,81)**

Impuestos diferidos:

Un resumen de los saldos de los pasivos por impuestos diferidos, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Pasivos por impuestos diferidos:		
Otros	1.989,74	1.989,74
Total	**1.989,74**	**1.989,74**

Conciliación de la tasa efectiva:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Resultado antes de impuesto a la renta y participación a trabajadores	374.996,76	576.410,46
(+) Gastos no deducibles	10.947,30	-
Impuesto a la renta calculado	96.486,02	146.881,52
Tasa legal	25,00%	25,00%
(+) Gastos no deducibles	0,01%	-%
Tasa efectiva	**25,01%**	**25,00%**

17. ASPECTOS TRIBUTARIOS.

Ley de Simplificación y Progresividad Tributaria.

El 31 de diciembre del 2019, se emitió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria publicada en el Registro Oficial Suplemento 1 No 111, a continuación, se detallan los aspectos tributarios más importantes de la mencionada Ley:

IMPUESTO A LA RENTA (IR):

Ingresos Gravados

- Se consideran ingresos de fuente ecuatoriana la reversión de las provisiones para jubilación patronal o desahucio utilizadas como gasto deducible y que no se hayan pagado efectivamente a favor del beneficiario.

Dividendos

- Para fines de la determinación y liquidación del impuesto a la renta, se elimina la exención para las sociedades extranjeras, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, independientemente de la residencia del beneficiario efectivo.

- Se establece una nueva modalidad de cálculo, según la cual el ingreso gravado será igual al 40% del dividendo efectivamente distribuido, sobre el cual se retendrá un porcentaje de hasta el 25% y sobre la parte que no se haya informado sobre la composición societaria se aplicará el 35% y también en el caso de pagos a paraísos fiscales.

Con esta modalidad de cálculo se elimina la opción de usar como crédito tributario el impuesto pagado por la sociedad por los dividendos distribuidos.

- La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades.

Exenciones

- La exoneración de IR a los intereses y rendimientos financieros obtenidos por depósitos a plazo fijo o inversiones de renta fija es también aplicable para los pagos parciales que sean acreditados en vencimientos graduales antes del plazo mínimo de tenencia que se mantiene en 360 días.

- Se incluyen como ingresos exentos a aquellos derivados directa y exclusivamente en la ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos, ambos con carácter no reembolsable de gobierno a gobierno, en los términos que defina el reglamento, percibidos por empresas extranjeras de nacionalidad del país donante.

- Se incluyen tres nuevos sectores prioritarios para la exoneración del IR en el desarrollo de inversiones nuevas y productivas: i) infraestructura hospitalaria, ii) servicios educativos; iii) servicios culturales y artísticos.

- Para el caso de la exoneración por cinco años prevista en la fusión de entidades del sector financiero popular y solidario se aclara que se debe calcular la proporción del activo total de la entidad de menor tamaño respecto del activo total de la entidad absorbente, relación que se debe multiplicar por el impuesto causado de la sociedad absorbente a fin de determinar el monto de la exoneración.

Las entidades absorbentes podrán sumar el monto de exoneración que resulte de cada fusión realizada dentro de un mismo ejercicio fiscal, sin que la exoneración supere el 100% de su impuesto causado.

Deducciones

- Para bancos, compañías aseguradoras, y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria, no son deducibles los intereses en la parte que exceda de la tasa que sea definida mediante Resolución por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

- Límites de endeudamiento: las sociedades y personas naturales, podrán deducir el monto total del interés en operaciones de crédito externo con partes relacionadas, hasta el 20% de la utilidad antes de participación laboral, intereses, depreciaciones y amortizaciones del ejercicio fiscal; para bancos, compañías aseguradoras y entidades de la economía popular y solidaria, se mantiene el límite del 300% con respecto al patrimonio.

- Se deducirán un 50% adicional los seguros de crédito contratados para la exportación.

- Se establece como deducción las donaciones destinadas a Instituciones de Educación Superior para carreras de pregrado y postgrado, máximo hasta el 1% del ingreso gravado.

- A partir del ejercicio fiscal 2021, se incluyen como deducibles las provisiones por desahucio y de pensiones jubilares patronales realizadas por actuarios. Las provisiones jubilares deben corresponder a personal con más de diez años de trabajo en la misma empresa y los aportes en efectivo deben ser administrados por Administradoras de Fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.

- Se elimina la deducción por gastos personales, excepto por concepto de salud relacionada a enfermedades catastróficas, raras o huérfanas, para las personas naturales que perciban ingresos iguales o superiores a USD 100,000.

- 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.

- No serán deducibles los intereses pagados a partir de enero de 2020, por créditos otorgados entre septiembre y diciembre de 2019, cuya tasa de interés supere la tasa máxima referencial emitida por el Banco Central del Ecuador, cuyo capital haya sido o sea destinado para el pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019.

Anticipo de IR

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta y se implementa un régimen voluntario de pago equivalente al 50% del impuesto a la renta causado menos retenciones.

- Solo se mantiene el anticipo para el caso de espectáculos públicos (3%).

Agentes de retención de IR

- Los contribuyentes calificados por el Servicio de Rentas Internas serán agentes de retención en la fuente, sobre los pagos que constituyan renta gravada para quien los perciba.

- Dentro del plazo de 30 días, contados desde la vigencia del reglamento correspondiente, mediante resolución que emita el Servicio de Rentas Internas, se designará a los agentes de retención de impuesto a la renta y de IVA. Mientras tanto, los agentes de retención designados por ley, deberán continuar efectuando las retenciones conforme la normativa anterior.

Impuesto a la renta único

- Se reforma y simplifica el cálculo del impuesto único para el banano, delimitándose únicamente a dos categorías: (i) producción y venta local del banano; y, (ii) exportación de banano producido o no por el mismo sujeto pasivo. La tarifa se mantiene en un rango entre el 1,25% y el 2% para el primer caso y se fija en el 3% del valor de facturación de exportación (FOB), restando el Precio Mínimo de Sustentación o el precio de compra pagado al productor si este fuere mayor para el caso de exportaciones. La tarifa podrá reducirse también, hasta el uno por ciento (1%), si el agricultor o productor obtiene el certificado de cumplimiento de buenas prácticas agrícolas emitido por Agrocalidad.

- Se crea el impuesto único (optativo) para otras actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, en base a tablas de ingresos, cuya tarifa va del 0% al 1,80% en la venta local y del 1,30% al 2% para exportadores.
Reducción del IR 2019

- Reducción del 10% del impuesto a la renta del 2019 aplicable a contribuyentes domiciliados a septiembre de 2019 en las provincias de Imbabura, Bolívar, Chimborazo, Tungurahua, Cotopaxi y Cañar cuya actividad económica principal sea la agrícola, ganadera, agroindustrial y/o turismo, afectados por la paralización de octubre de 2019.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA):

Tarifa cero del Impuesto al Valor Agregado IVA

- Se gravan con tarifa 0% la transferencia de los siguientes bienes:

- flores, follajes y ramas cortadas, en estado fresco, tinturadas y preservadas
- los tractores de hasta 300 hp (en lugar de los de 200 hp)
- Glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos.
- Papel periódico
- Embarcaciones, maquinaria, equipos de navegación y materiales para el sector pesquero artesanal.

- Así mismo se gravan con tarifa 0% la transferencia de los siguientes servicios:

- 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.

- Respecto a la tarifa cero de IVA aplicada a los servicios prestados por los artesanos calificados se aclara que esta tarifa aplicará siempre y cuando no superen los límites establecidos para estar obligados a llevar contabilidad.

Impuesto al Valor Agregado IVA en la importación de servicios digitales

- Se incluye como hecho generador del IVA (tarifa 12%) la importación de servicios digitales, el mismo que será aplicable en 180 días después de la publicación de la Ley.

- Los pagos por servicios digitales de entrega y envío de bienes muebles de naturaleza corporal el IVA se aplica sobre la comisión adicional al valor del bien.
Agentes de retención del IVA

- Se incluyen como sujetos pasivos del IVA en calidad de agentes de percepción a los no residentes en el Ecuador que presten servicios digitales, siempre y cuando se registren en

la forma establecida por el SRI.

- Se establecen como agentes de retención de IVA solamente los contribuyentes calificados por el SRI, las empresas de seguros y reaseguros, los importadores de servicios, Petrocomercial y las comercializadoras de combustibles y las emisoras de tarjetas de crédito. A estas últimas se les otorga dicha calidad en los pagos efectuados en la adquisición de servicios digitales, cuando el prestador del servicio no se encuentre registrado.

Crédito tributario del Impuesto al Valor Agregado IVA

- Se tendrá derecho a crédito tributario por el I VA siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización.

IMPUESTO A LOS CONSUMOS ESPECIALES (ICE):

Base imponible del ICE

- La base imponible de los bienes y servicios sujetos al ICE, de producción nacional o bienes importados, se determinará según corresponda con base en las siguientes reglas:

•PVP sugerido por el fabricante, importador o prestador de servicios menos el IVA y el ICE
•Precio de venta del fabricante menos el IVA y el ICE más un 30% (antes era 25%) de margen mínimo de comercialización.
•Precio ex aduana más un 30% (antes era 25%) de margen mínimo de comercialización.
•La base imponible de la tarifa específica será en función de unidades según corresponda para cada bien.

Nuevos bienes y servicios gravados con ICE

- 10% en servicios de telefonía móvil y planes que comercialicen únicamente voz, datos y sms del servicio móvil avanzado prestado a personas naturales, excluye servicio prepago.

- 150% en tabaco de los consumibles de tabaco calentado y líquidos que contengan nicotina a ser administrados por medio de sistemas de administración de nicotina. Igual tarifa se aplicará a los sustitutos del tabaco.

- Se encontrarán gravadas con ICE: Fundas plásticas ($0,04 en el año 2020, $0,06 en 2021, $0,08 en 2022 y a partir de 2023 $0,10 por funda), este tributo empezará a regir 90 días después de la publicación de la Ley; No incluye fundas de uso industrial, agrícola, agroindustrial, exportación, para productos congelados, las utilizadas como empaques primarios.

Exenciones y rebajas del ICE

- Se exoneran las bebidas alcohólicas elaboradas localmente y provenientes de la fermentación alcohólica completa o parcial de productos agropecuarios cultivados en el

Ecuador, adquiridos a productores que sean artesanos, microempresarios, empresas u organizaciones de la economía popular y solidaria. No será aplicable esta exención respecto del alcohol y bebidas alcohólicas que contengan menos del setenta por ciento (70%) de ingredientes nacionales;

- Se exoneran del ICE a cualquier clase de vehículos motorizados eléctricos (no solo a los de transporte público de pasajeros);

- los focos incandescentes utilizados como insumos automotrices;

- las armas de fuego adquiridas por la fuerza pública y sus municiones;

- los aviones, avionetas y helicópteros destinados al transporte comercial de pasajeros, carga y servicios;

- las furgonetas de hasta 3.5 toneladas de capacidad de carga.

- Las camionetas y otros vehículos cuya base imponible, sea de hasta USD $30.000,00 cuyo adquiriente se encuentre inscrito en programas de gobierno de apoyo al transporte en sectores comunitarios y rurales. Esta exoneración aplicará a razón de un vehículo por sujeto pasivo;

- Las fundas plásticas para uso industrial, agrícola, agroindustrial, de exportación, para productos congelados y aquellas que contengan como mínimo la adición del cincuenta por ciento (50%) de materia prima reciclada post consumo; y las fundas plásticas utilizadas como empaques primarios.

- Respecto de los vehículos motorizados de transporte terrestre cuya base imponible sea de hasta USD$ 40.000,00 sujetos al pago de ICE que cuenten con al menos tres de los siguientes elementos de seguridad y con estándares de emisiones superiores a Euro 3 o sus equivalentes, del valor resultante de aplicar las tarifas previstas, se descontará el 15%:

a) cuatro o más bolsas de aire (airbag);
b) Protección de peatones;
c) Luces de encendido diurno;
d) Freno asistido de emergencia; y,
e) Ensayo de poste.

IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS (ISD):

Para efectos de la exoneración del ISD se debe considerar lo siguiente:

- En el pago de capital e intereses por créditos externos, se cambia la condición de plazo de crédito de 360 días por 180 días.

- Se incluye como un destino del crédito externo a las inversiones en derechos representativos de capital y se limita a que sean inversiones efectuadas en el Ecuador.

- Para los pagos al exterior por dividendos distribuidos, se elimina la condición de que no estén domiciliados en paraísos fiscales para que accedan a la exoneración del ISD, con lo cual quedan exonerados los pagos a cualquier jurisdicción.

- 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 propiedad, 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.

- Están exonerados los pagos al exterior (a partes independientes) por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de:

•de inversiones en valores o títulos de renta fija o variable provenientes del exterior que hayan ingresado al mercado de valores del Ecuador;
•sean fruto de títulos valor emitidos por personas jurídicas domiciliadas en Ecuador destinadas a vivienda, microcrédito o inversiones productivas; o,
•por depósitos a plazo fijo o inversiones en instituciones del sistema financiero

En aquellos casos se elimina la condición de su permanencia en el país por un plazo mínimo de 360 días calendario o el plazo señalado por el Comité de Política Tributaria (mínimo 360 días) en el país, y tampoco importa si el pago se realiza directa o indirectamente a personas naturales o sociedades residentes o domiciliadas en Ecuador.

No aplica esta exención cuando el pago se realice entre partes relacionadas.

- Se incluye la exoneración del ISD en pagos realizados al exterior, para la ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos, no reembolsables, de gobierno a gobierno, por empresas extranjeras de nacionalidad del país donante, efectuados directa y exclusivamente con fondos de dichas donaciones.

- Estarán gravados con el ISD los pagos realizados al exterior por concepto de la amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados entre septiembre y diciembre de 2019, cuya tasa de interés supere la tasa máxima referencial emitida por el Banco Central del Ecuador, cuyo capital haya sido o sea destinado para el pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019.

RÉGIMEN SIMPLIFICADO PARA MICROEMPRESAS:

- Se crea un régimen simplificado tributario para microempresas y emprendedores que tengan de uno a nueve trabajadores y máximo US $300.000 de ventas netas, con una tarifa fija del 2% sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio, provenientes únicamente de la actividad empresarial. Este régimen es aplicable para: Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado e Impuesto a los Consumos Especiales.

- No pueden acogerse a este régimen los contribuyentes RISE, los que realicen actividades de construcción, urbanización, lotización y similares, servicios profesionales, ocupación liberal, relación de dependencia, quienes perciban exclusivamente rentas de capital.

- Las microempresas permanecerán en este régimen, mientras perdure su condición sin que en ningún caso su permanencia sea mayor a 5 ejercicios fiscales, posteriormente, se sujetarán al régimen general

- Están obligados a llevar contabilidad. Se mantiene la obligación de emitir y solicitar comprobantes de venta.

- No son agentes de retención del impuesto a la renta ni del IVA, salvo, en el primer caso, cuando se trate de no residentes, distribución de dividendos, por relación de dependencia y pagos al exterior; y en el segundo caso, en la importación de servicios.

- Declararán IVA e ICE semestralmente.

CONTRIBUCIÓN ÚNICA Y TEMPORAL:

- Se crea una contribución única y temporal aplicable para los años 2020, 2021 y 2022, para sociedades privadas que realicen actividades económicas, que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a USD 1.000.000,00 en el ejercicio fiscal 2018, de acuerdo a la siguiente tabla:

Ingresos brutos gravables		Tarifa para
Desde	Hasta	la contribución
US$ 1.000.000,00	US$ 5.000.000,00	0,10%
US$ 5.000.000,01	US$ 10.000.000	0,15%
US$ 10.000.000,01	en adelante	0,20%

- La declaración y pago se realizará hasta el 31 de marzo de cada año. Esta contribución no puede ser mayor al 25% del impuesto a la renta causado del 2018.

- Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.

OTRAS REFORMAS TRIBUTARIAS:

- Los exportadores podrán optar por un procedimiento simplificado de devolución de tributos al comercio exterior, a excepción del IVA, que tiene su propio régimen establecido en la LRTI, por un porcentaje del valor FOB de exportación, esta devolución se efectuará de manera automática.

- Mecanismos de devolución automática de impuestos: se permite al SRI implementar estos sistemas para los impuestos que administra una vez que se haya verificado el cumplimiento de los presupuestos normativos que dan lugar al derecho de devolución.

- Se incluye la no sujeción al pago del impuesto a los vehículos que se encuentren incautados por instituciones públicas, durante el período que medie entre la fecha de embargo y la fecha del remate y los vehículos eliminados del Registro Único Vehicular en cumplimiento a la normativa de transporte aplicable.

- Régimen de extinción de los valores derivados de ajustes, reliquidaciones, redeterminaciones u otros recálculos de impuestos vehiculares administrados por el SRI efectuados hasta por el período 2019.

- Se prevé que las operaciones crediticias mantenidas en el sistema financiero público y privado vencidas a la fecha de vigencia de la Ley, cuyos valores vencidos sean cancelados en el término de 120 días, no sean incluidas en el reporte crediticio ni consideradas para el cálculo del score genérico.

- Se podrá solicitar un plan excepcional de pagos de hasta 12 meses, en cuotas mensuales iguales de períodos vencidos a la fecha de promulgación de la Ley, respecto de impuestos retenidos o percibidos. El referido plan de pagos deberá ser presentado dentro de los cuarenta y cinco (45) días posteriores luego de la entrada en vigor de la Ley.

- Se incluyen varios derechos de los sujetos pasivos adicionales a los establecidos en otros cuerpos normativos.

NORMAS INTERPRETATIVAS:

- A través de normas interpretativas a la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, se corrige el error cometido en la promulgación de esa Ley relacionada a la derogatoria integral de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y de la Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas.

- Se introduce una norma interpretativa al COOTAD, al hecho generador de patente municipal y 1.5 por mil sobre activos totales delimitando que el domicilio es únicamente el que consta en la escritura de constitución o los establecimientos que constan en el RUC.

18. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Entidad con partes relacionadas durante el año 2019, no supera el importe acumulado mencionado.

19. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social es de 3.068.251,00 y está constituido por 3.068.251 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de US$ 1,00 cada una.

20. RESERVAS.

Reserva Legal: la Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los Accionistas, excepto en caso de liquidación de la Entidad, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

21. RESULTADOS ACUMULADOS.

Utilidades acumuladas: Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de esta cuenta está a disposición de los Accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re-liquidación de impuestos u otros

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden principalmente a los ingresos generados por arrendamientos de Galpones a la empresa METALTRONIC, y en una menor proporción a otros arrendadores.

23. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	189.184,95	209.878,77
Mantenimiento y reparaciones	-	650,26
Promoción y publicidad	30.000,00	12.000,00
Suministros, materiales y repuestos	26,00	26,00
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	68.753,55	99.128,77
Impuestos, contribuciones y otros	74.613,30	65.786,07
Depreciaciones PPE	38.862,88	32.346,30
Otros gastos	19.220,42	11.496,26
Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	22.247,97	18.531,22
Total	**442.909,07**	**449.843,65**

24. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31-Dic-2019	31-Dic-2018
Intereses bancarios		55.520,10	-
Intereses terceros		-	401,67
Intereses partes relacionadas	(1)	219.357,72	-
Comisiones obligaciones financieras		-	6.457,20
Total		**274.877,82**	**6.858,87**

(1) Al 31 de diciembre de 2019, el gasto por concepto de intereses a partes relacionadas, corresponde al interés que se generará sobre el valor pendiente de pago a los miembros de la Inmobiliaria Landázuri Carrillo por concepto de la Cesión de Acciones.

25. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de las cuentas por cobrar relacionadas corto plazo, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
METALTRONIC S.A.	108.099,75	378.090,29
MOTOSMTM-SERVICIOS S.A.	46.239,02	46.447,58
INMOBILIARIA LANDAZURI CARRILLO S.A.	19.372,69	-
Total	**173.711,46**	**424.537,87**

Un resumen de las cuentas por pagar relacionadas corto plazo, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Pablo Aníbal Landázuri Abarca	(32.774,81)	(37.814,20)
Ana María Landázuri Cabezas	(13.416,63)	(20.616,85)
Juan Carlos Landázuri Cabezas	(13.416,58)	(20.616,80)
Guillermo Landázuri Carrillo	(25.729,71)	(34.731,27)
Katia Patricia Landázuri Dávila	(19.690,28)	(30.579,70)
María Verónica Landázuri Dávila	(15.730,17)	(23.479,18)
Oswaldo Mauricio Landázuri Dávila	(15.730,28)	(23.479,18)
Gabriela Alexandra Landázuri Saltos	(9.456,45)	(16.656,79)
Xavier Santiago Landázuri Saltos	(9.456,56)	(16.656,78)
Gladys Dávila de Landázuri	(13.152,47)	(22.917,71)
Dora Abarca de Landázuri	(23.276,78)	(35.456,32)
Piedad Villacís	(900,00)	(900,00)
Provisión Intereses Accionistas	(219.357,72)	-
Total	**(412.088,44)**	**(283.904,78)**

Un resumen de las cuentas por pagar relacionadas largo plazo, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Guillermo Landázuri Carrillo	(499.888,76)	-
Pablo Aníbal Landázuri Abarca	(1.230.704,38)	-
Oswaldo Mauricio Landázuri Dávila	(570.525,20)	-
Katia Patricia Landázuri Dávila	(570.525,20)	-
María Verónica Landázuri Dávila	(570.525,20)	-
Ana María Landázuri Cabezas	(366.766,20)	-
Juan Carlos Landázuri Cabezas	(366.766,20)	-
Xavier Santiago Landázuri Saltos	(366.766,20)	-
Gabriela Alexandra Landázuri Saltos	(366.766,20)	-
Total	**(4.909.233,54)**	**-**

26. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de acuerdo a los asesores legales, la Entidad no mantiene demandas en contra no resueltas que requieran ser reveladas, así como no se han determinado cuantías por posibles obligaciones que requieran ser registradas en los Estados Financieros adjuntos.

27. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros: No se han aplicado sanciones a la Entidad o a sus Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

De otras autoridades administrativas: No se han aplicado sanciones a la Entidad, o a sus Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

28. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

A fines de 2019, se identificaron un grupo de casos que mostraban los síntomas de una "neumonía de causa desconocida" en la ciudad de Wuhan, provincia de Hubei, China. El 31 de diciembre de 2019, China alertó a la Organización Mundial de la Salud (OMS) de este nuevo virus. El 30 de enero de 2020, el Comité de Emergencia Sanitario Internacional de la OMS declaró el brote como "Emergencia de salud pública de preocupación internacional". El 11 de marzo de 2020, la OMS anunció que el brote de coronavirus COVID 19 puede caracterizarse como una pandemia. A nivel mundial muchos gobiernos han introducido varias medidas para combatir el brote, las mismas que incluyen: cierre de fronteras, restricción de movilidad, cuarentenas, cierre de negocios, etc. Estas medidas han afectado la cadena de suministro global, así como la demanda de bienes y servicios, interrupción significativa de las operaciones comerciales y un aumento significativo de la incertidumbre económica, con precios de activos y tasas de cambio de divisas más volátiles y un marcado descenso en las tasas de interés a largo plazo en las economías desarrolladas. Al mismo tiempo, las políticas fiscales y monetarias se están suavizando para sostener la economía. Además, los precios del petróleo han disminuido dramáticamente después de que la OPEP y Rusia no pudieron ponerse de acuerdo sobre los recortes de producción en su reunión de marzo de 2020.

En Ecuador, el presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo No.1017 de fecha 16 de marzo de 2020, declaró el estado de excepción en todo el territorio nacional por el incremento de casos de COVID 19. Esta situación incluye entre otras las siguientes medidas: suspensión del ejercicio de los derechos de libertad de tránsito, de asociación y reunión con el objetivo de mantener una cuarentena comunitaria obligatoria en todo el territorio nacional, restricción general de circulación de vehículos y personas, suspensión de vuelos, suspensión de la circulación del transporte interprovincial de pasajeros, suspensión la jornada presencial de trabajo, etc. Sin embargo, las industrias, cadenas y actividades comerciales de las áreas de la alimentación, salud, servicios básicos, financieros, exportaciones, industria agrícola, ganadera, de cuidado de animales, supermercados, tiendas, bodegas y centros de almacenamiento y expendio de víveres y medicinas no suspendieron sus actividades.

Estos eventos y condiciones afectaron la producción y las ventas en una variedad de industrias. El alcance del impacto del COVID 19 en el desempeño operativo y financiero de la Entidad dependerá del desarrollo del mismo, lo que incluye la duración, propagación del brote y el impacto que esto pueda tener en clientes, empleados y proveedores. La medida en que el COVID 19 puede afectar la condición financiera o los resultados de las operaciones de la Entidad en el año 2020 es incierta.

29. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración de INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI el 20 de marzo de 2020 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. En opinión de la Administración, los Estados Financieros serán aprobados por la junta sin modificaciones.

Gerente General
Katia Patricia Landázuri Dávila

Contadora General
Piedad de los Ángeles Villacís Agama