

**INMOBILIARIA ITALIA
INMOTALIA S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019,
con opinión de los auditores independientes.

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

Contenido:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	- 4 -
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	- 5 -
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	- 6 -
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	- 7 -
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	- 9 -

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de:
INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

Opinión

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A., al 31 de diciembre del 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2019, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A., al 31 de diciembre del 2019, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor” en relación con la auditoría de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad del auditor

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros como un todo están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material como resultado de fraude es mayor que en el caso de una incorrección material, ya que el fraude puede involucrar complicidad, alteración, omisiones intencionales, declaraciones falsas y elusión del control interno.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno de la Compañía relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada, así como las estimaciones contables y las declaraciones realizadas por la gerencia.

- Establecemos si el supuesto de negocio en marcha es usado por la gerencia y basados en la evidencia de auditoría concluimos si existe una incertidumbre importante sobre hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos la existencia de una incertidumbre significativa, estamos obligados a incluir en nuestro informe de auditoría las revelaciones en los estados financieros separados; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, las transacciones y eventos subsecuentes que permitan una presentación razonable.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la Administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de la Administración son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Entidad.

Otros asuntos

Debido a la importancia de los hechos ocurridos en el año 2020 y tal como se menciona en la nota 26 de eventos subsecuentes, informamos que las medidas tomadas por el Gobierno Ecuatoriano en torno al COVID-19, así como las diferentes condiciones económicas adversas en la economía mundial y la disminución del precio del petróleo, hacen prever que se tendrá una afectación en las operaciones de la Compañía.

Etl-Ec Auditores S.A.

Quito, mayo 04, 2020
Registro No. 680



Nancy Proaño
Licencia No. 29431

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresados en U.S. dólares)

		31 de Diciembre	
	<i>Notas</i>	2019	2018
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo	7	83.109	42.305
Activos financieros			
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	8	55.294	73.522
Otras cuentas por cobrar	9	58.602	107.306
Inventarios		28.193	28.190
Activos por impuestos corrientes	10	177.807	195.402
Total activos corrientes		<u>403.005</u>	<u>446.725</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad y equipo	11	7.431	2.506
Propiedades de inversión	13	5.737.246	6.040.660
Otras cuentas por cobrar	9	81.523	-
Total activos no corrientes		<u>5.826.200</u>	<u>6.043.166</u>
Total activos		<u>6.229.205</u>	<u>6.489.891</u>
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones financieras		31	31
Cuentas por pagar comerciales	14	117.545	94.964
Otras cuentas por pagar	15	1.052.360	1.219.324
Pasivos por impuestos corrientes	10	12.624	13.169
Total pasivos corrientes		<u>1.182.560</u>	<u>1.327.488</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Pasivos por impuesto a la renta diferido	16	720.294	772.849
Total pasivos no corrientes		<u>720.294</u>	<u>772.849</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	23	800	800
Reservas	24	88	88
Resultados acumulados	25	4.388.666	4.562.114
Resultado del ejercicio		(63.203)	(173.448)
Total patrimonio		<u>4.326.351</u>	<u>4.389.554</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>6.229.205</u>	<u>6.489.891</u>

Gastón Cevallos
Gerente General

Erika Saltos
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en U.S. dólares)

		31 de Diciembre	
	<i>Notas</i>	2019	2018
Ingresos de actividades ordinarias	18	419.871	488.136
Gastos de administración	19	(483.901)	(613.609)
PÉRDIDA OPERACIONAL		(64.030)	(125.473)
<u>Otros ingresos y gastos:</u>			
Gastos financieros		(59.009)	(68.712)
Otros ingresos		35.836	4.357
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(87.203)	(189.828)
Menos impuesto a la renta:			
Corriente	20	(28.555)	(12.878)
Diferido	16	52.555	29.258
Pérdida del período		(63.203)	(173.448)

Gastón Cevallos
Gerente General

Erika Saltos
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALLA S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Nota	Capital pagado	Reservas		Resultados acumulados			Total
			Reserva legal	Reserva facultativa y estatutaria	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Resultados acumulados adopción NIIF 1ra vez	
Saldos al 31 de diciembre del 2017	23 a 25	800	5	83	(346.445)	208.115	4.700.444	4.563.002
Transferencia entre cuentas patrimoniales					208.115	(208.115)		-
Pérdida neta						(173.448)		(173.448)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	23 a 25	800	5	83	(138.330)	(173.448)	4.700.444	4.389.554
Transferencia entre cuentas patrimoniales					(173.448)	173.448		.
Absorción de pérdidas					1.366.914		(1.366.914)	-
Pérdida neta						(63.203)		(63.203)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	23 a 25	800	5	83	1.055.136	(63.203)	3.333.530	4.326.351

Gastón Cevallos
Gerente General

Erika Saltos
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en U.S. dólares)

	31 de Diciembre	
	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	293.591	490.461
Pagado a proveedores y empleados	(227.187)	(525.072)
Utilizado en otros	(59.014)	(131.575)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	7.390	(166.186)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades y equipo	(348)	-
Venta de propiedad de inversión	120.360	122.467
Adquisición de propiedades de inversión	(10.000)	-
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	110.012	122.467
FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
(Utilizado en) proveniente de obligaciones financieras	(76.598)	62.346
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	(76.598)	62.346
EFFECTIVO:		
Incremento neto durante el año	40.804	18.627
Saldos al comienzo del año	42.305	23.678
Saldos al final del año	83.109	42.305

(Continúa...)

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresados en U.S. dólares)

	31 de Diciembre	
	2019	2018
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida neta	(63.203)	(173.448)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación		
Depreciaciones y amortizaciones	71.996	68.948
Provisión cuentas incobrables	5.862	-
Venta y baja de activos fijos	25.425	(4.301)
Impuesto a la renta diferido	(52.555)	(29.258)
Provisión interés	57.805	1.958
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes relacionados	32.849	(15.784)
Otros activos financieros	48.704	(23.915)
Activos por impuestos corrientes	17.592	(5.173)
Cuentas por pagar comerciales	22.581	74.391
Otras cuentas por pagar	(159.130)	-
Impuestos por pagar	(536)	(59.604)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	7.390	(166.186)

Gastón Cevallos
Gerente General

Erika Saltos
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

1.	Información general	- 10 -
2.	Situación financiera en el país	- 10 -
3.	Políticas contables significativas	- 10 -
4.	Estimaciones y juicios contables	- 17 -
5.	Gestión del riesgo financiero	- 17 -
6.	Instrumentos Financieros por categoría	- 18 -
7.	Efectivo	- 19 -
8.	Cuentas por cobrar no relacionados	- 19 -
9.	Otras cuentas por cobrar	- 20 -
10.	Impuestos corrientes	- 20 -
11.	Propiedad y equipo	- 21 -
12.	Activos por derechos de uso	- 22 -
13.	Propiedades de inversión	- 22 -
14.	Cuentas por pagar comerciales	- 22 -
15.	Otras cuentas por pagar	- 23 -
16.	Impuestos diferidos	- 23 -
17.	Transacciones con partes relacionadas	- 23 -
18.	Ingresos	- 23 -
19.	Gastos administrativos	- 24 -
20.	Impuesto a la renta	- 24 -
21.	Reformas tributarias	- 25 -
22.	Precios de transferencia	- 28 -
23.	Capital social	- 28 -
24.	Reservas	- 28 -
25.	Resultados acumulados	- 28 -
26.	Eventos subsecuentes	- 28 -
27.	Aprobación de los estados financieros	- 29 -

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

1. Información general

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A. es una Sociedad Anónima, inscrita en el Registro Mercantil el 10 de noviembre de 1999, con una duración de 50 años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito.

Las operaciones de la Compañía se relacionan fundamentalmente con la realización de proyectos de carácter inmobiliario como son: compra y venta de terrenos, construcción de urbanización de interés social y particular, edificios, casas y centros comerciales, adquisición y venta de inmuebles y departamentos de propiedad horizontal.

Actualmente la Compañía tiene la propiedad de varios locales del Centro Comercial Ventura Mall, sobre los que recibe ingresos por arrendamiento y otros se encuentran disponibles para la venta.

2. Situación financiera en el país

En el año 2019 la economía del país no tuvo el crecimiento esperado, los ingresos petroleros se mantuvieron, el déficit fiscal y el alto nivel de endeudamiento han originado falta de liquidez en ciertos sectores de la economía. Adicionalmente, la economía en forma generalizada se vio afectada por el paro nacional ocurrido en el mes octubre del 2019 y durante el año 2020 la situación fiscal se vio agravada por los factores detallados en la nota 26.

A pesar de las medidas implementadas por el gobierno, existe incertidumbre respecto a las circunstancias para que a mediano plazo el país mejore su condición.

3. Políticas contables significativas

3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A., es el Dólar de los Estados Unidos de América.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

3.2 Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el estado de situación financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

3.3 Activos financieros

Reconocimiento

Una entidad reconocerá un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando exista un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad o un pasivo financiero o instrumento de patrimonio en otra entidad.

Medición inicial

Excepto para las cuentas por cobrar comerciales, en el reconocimiento inicial la Compañía medirá un activo financiero por su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Clasificación

Una entidad clasificará los activos financieros según su medición posterior

- Activo financiero a costo amortizado
- Activo financiero a valor razonable con cambios en el resultado
- Activo financiero a valor razonable con cambio en otros resultados integrales.

Medición posterior de activos financieros

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, considerando su clasificación:

- Activo financiero a costo amortizado.- los activos se mantienen para el cobro de flujos contractuales en fechas especificadas y que son únicamente pagos e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los ingresos por intereses deberán calcularse utilizando el método del interés efectivo. Una ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al costo amortizado se reconocerá en el resultado del periodo cuando el activo financiero se dé de baja en cuentas, se reclasifique a través del proceso de amortización, o para reconocer ganancias o pérdidas por deterioro de valor.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.- los activos se mantienen para el cobro de flujos contractuales y para su venta y que los flujos de efectivo representan únicamente pagos e intereses sobre el importe del principal pendiente. Una ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida con cambios en otros resultados integrales se reconocerá en otro resultado integral, excepto las ganancias o pérdidas por deterioro de valor o por diferencias de cambio hasta que el activo financiero se dé de baja en cuentas o se reclasifique. Cuando un activo financiero se dé de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada anteriormente reconocida en otro resultado integral se reclasificará desde patrimonio al resultado del periodo como un ajuste de reclasificación
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- aquellos activos financieros que no pueden ser medidos al costo amortizado o con cambios en otros resultados integrales. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados al momento de su clasificación como a costo amortizado.

Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado separado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la

tasa de interés efectiva. El devengamiento a la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

Para las cuentas por cobrar la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde su reconocimiento inicial.

Enfoque simplificado.- la Compañía aplica este enfoque para cuentas por cobrar comerciales, en el que la estimación del deterioro responderá a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de la vida de la cuenta, tanto en el reconocimiento inicial como en periodos posteriores.

Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o sea transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad del activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

3.4 Pasivos financieros

Reconocimiento, medición inicial y clasificación

La Compañía reconocerá un pasivo financiero por todos sus derechos y obligaciones contractuales cuando y solo cuando se convierta en parte de las cláusulas contractuales.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizadas al costo amortizado netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Clasificación

Una entidad clasificará los pasivos financieros según se midan posteriormente sobre la base de los tres siguientes:

- Pasivo financiero a costo amortizado
- Pasivo financiero a valor razonable
- Pasivo financiero a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- presentará una ganancia o pérdida sobre un pasivo financiero designado como valor razonable.

Medición posterior de pasivos financieros.- después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- son obligaciones presentes provenientes de las operaciones de transacciones pasadas, tales como la adquisición de bienes o servicios.

Baja de pasivos financieros.- la Compañía da de baja un pasivo financiero cuando y solo cuando se haya extinguido la obligación especificada en el contrato o haya sido cancelada.

3.5 Inventarios

Corresponde al valor de los locales que se encuentran disponibles para la venta y están registrados a su costo de construcción.

3.6 Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce los ingresos cuando se satisface una obligación de transferencia de un bien o servicio comprometido a un cliente y este obtiene el control y a lo largo del tiempo cuando satisface la transferencia del bien o servicio comprometido al cliente.

La Compañía reconoce los ingresos por la transferencia de bienes o servicios por el importe al que tiene derecho por la contraprestación comprometida con los clientes.

La Compañía contabiliza un contrato con un cliente cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

1. Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
2. La Entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
3. La Entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
4. El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y.
5. Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará solo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

Venta bienes

Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes de acuerdo con los términos del contrato.

Venta de servicios

Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen en base al grado de realización de la transacción, correspondientes a contratos, siempre y cuando puedan ser medidos de manera fiable.

Arrendamientos operativos

Los ingresos de alquiler de arrendamientos operativos son reconocidos con el método de línea recta sobre el término de este.

Activo de contrato

Un activo del contrato es el derecho de una entidad a la contraprestación a cambio de los bienes o servicios que la entidad ha transferido al cliente.

Pasivo de contrato

Un pasivo del contrato es la obligación que tiene la entidad de transferir bienes o servicios a un cliente del que la entidad ha recibido un pago.

Método del recurso.- la Compañía reconoce el ingreso en base al esfuerzo o recursos que la entidad efectuó para satisfacer una obligación de desempeño como son recursos consumidos, horas de mano de obra gastadas, costos incurridos, tiempo transcurrido u hora de maquinaria utilizada en relación con los recursos totales esperados para satisfacer dicha obligación de desempeño. Si los esfuerzos o recursos de la entidad se gastan uniformemente a lo largo del periodo de desempeño, puede ser apropiado para la entidad reconocer el ingreso de actividades ordinarias sobre una base lineal.

3.7 Impuestos corrientes y diferidos

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

Impuesto corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integrales porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

Impuesto diferido

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

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el período en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en la tasa del Impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del estado de situación financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en la fecha de presentación de los Estados Financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual la Compañía espera, a la fecha del reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal.

Impuesto corriente y diferido para el período

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

3.8 Propiedad y equipo

Los muebles, equipos y vehículos se declaran al costo menos su depreciación y pérdidas acumuladas de deterioro.

Los activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

Grupo	Tiempo
Vehículos	5 años
Muebles y enseres	10 años
Maquinaria	10 años
Equipo de telecomunicaciones	10 años

Las vidas útiles son determinadas por la Administración de la Compañía en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

La depreciación está cargada de tal manera que elimina el costo o valorización de activos, durante sus vidas útiles estimadas, usando el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales y el método de depreciación son revisados al final de cada año, con el efecto de cualquier cambio tomado en cuenta en una base potencial.

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo de propiedades y equipo es determinada como la diferencia entre los términos de venta y el valor en libros del activo, y es reconocida en resultados.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

3.9 Activos por derechos de uso

La Compañía no aplicó ajustes en la transición, ya que contabilizó sus arrendamientos de conformidad con la NIIF 16 desde la fecha de transición.

La Compañía reconoció al inicio del período un derecho de uso del activo y un pasivo por arrendamiento. El activo por derecho de uso se midió inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para dismantelar y eliminar el activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no se pagan en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento.

La Compañía presenta activos de derecho de uso que no cumplen con la definición de propiedad de inversión en propiedad y equipo y pasivos por arrendamiento en préstamos en el estado de situación financiera.

Arrendamientos a corto plazo

La Compañía ha decidido no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo.

3.10 Propiedades de inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

3.11 Capital social y distribución de dividendos

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

3.12 Costos y gastos

Los 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 más cercano en el que se conocen.

3.13 Estado de Flujo de Efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujo de efectivo, INMOBILIARIA ITALIA INMOTALLA S.A. ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de INMOBILIARIA ITALIA INMOTALLA S.A., así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero

3.14 Cambios de políticas y estimaciones contables

Excepto por la aplicación de las NIIF 16 relacionada con la contabilización de arriendos, los estados financieros al 31 de diciembre del 2019, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

3.15 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los estados financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

3.16 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

3.17 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

Nuevas normas aplicadas por la Compañía

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de INMOBILIARIA ITALIA INMOTALLA S.A. respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2019.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a la Compañía que no entran aún en vigor

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Modificaciones</u>	<u>Fecha estimada aplicación en la Compañía</u>
Marco Conceptual	El Marco revisado es más completo que el anterior: su objetivo es proporcionar el conjunto completo de herramientas para el establecimiento de normas. Cubre todos los aspectos del establecimiento de normas, desde el objetivo de la información financiera, hasta la presentación y revelaciones.	1 de enero de 2020
NIIF 3	El efecto de estos cambios es que la nueva definición de un negocio es más estrecha, lo que podría dar como resultado que se reconozcan menos combinaciones de negocios.	1 de enero de 2020
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad	1 de enero del 2020
NIIF 17	Reemplazará la NIIF 4 Contratos de Seguros	1 de enero de 2021
NIIF 10 y NIC 28	Establece enmiendas para la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado negocio conjunto.	No definida

La Compañía no ha concluido aún con el análisis de los principales impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

4. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Estimaciones importantes

La Compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo, llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

4.1 Vidas útiles y deterioro de activos

Como se describe en la Nota 3.8 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades y equipos, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Compañía.

5. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Compañía, que se encarga de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, de los resultados de la Compañía.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía otorga crédito únicamente a clientes que han cumplido con las políticas establecidas por la Administración, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Las cuentas por cobrar comerciales están distribuidas entre un número considerable de clientes, sin que exista concentración de crédito con ninguna de estas.

La Compañía no mantiene cuentas por cobrar importantes con ninguna de sus partes relacionadas.

Riesgo de liquidez

Permanentemente se hacen previsiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez. La Administración monitorea el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, evaluando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Efectivo en bancos y activos financieros

El efectivo en bancos y activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, se mantienen en instituciones financieras descritas a continuación:

Entidad Financiera	Calificación	
	2018	2017
Banco Bolivariano	AAA	AAA
Banco Produbanco-Grupo	AAA-	AAA-
Promerica	AAA	AAA
Banco Internacional	AAA	AAA

Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la compañía, misma que demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla.

Índices financieros

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD\$(779.555)
Índice de liquidez	0.3 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.4 veces

La Administración considera que los indicadores financieros están dentro de los rangos en base al tamaño y sector en el que se desenvuelve la Compañía.

Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2019, La Compañía presenta un déficit de capital de trabajo por aproximadamente US\$779.555, según la Gerencia este hecho no afecta el negocio en marcha en vista que las obligaciones se concentran en Compañías Relacionadas.

6. Instrumentos Financieros por categoría

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

		31 de Diciembre			
		2019		2018	
	Nota	Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros:					
Costo amortizado:					
Efectivo y bancos	7	83.109	-	42.305	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	8 - 9	113.896	81.523	180.828	-
Total		197.005	81.523	223.133	-
Pasivos financieros:					
Costo amortizado:					
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14 - 15	1.169.905	-	1.314.288	-
Préstamos		31	-	31	-
Total		1.169.936	-	1.314.319	-

7. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

		31 de Diciembre	
		2019	2018
Bancos		83.109	42.305
Total		83.109	42.305

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

8. Cuentas por cobrar no relacionados

Los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se muestran a continuación:

		31 de Diciembre	
		2019	2018
Cuentas por Cobrar clientes valor de uso mensual		50.312	58.973
Cuentas por Cobrar clientes locales		10.205	18.504
Pérdidas por deterioro reconocidas		(5.223)	(3.955)
Total		55.294	73.522

El período promedio de crédito por venta de servicios es de 30 días. La Compañía no realiza ningún cargo por interés si no se cumple con este tiempo de recuperación.

Anualmente la Compañía realiza un análisis individual de las cuentas por cobrar a clientes, con la finalidad de determinar la existencia de deterioro y estimar la provisión a registrarse por este concepto.

Medición de pérdidas crediticias

La Compañía midió las pérdidas crediticias en función a método simplificado de NIIF 9 Instrumentos Financieros. Para determinar la cartera ha sido agrupada en función al vencimiento y se ha determinado la probabilidad de que ocurra una pérdida crediticia, reflejando la posibilidad de que ocurra y de que no ocurra esa pérdida crediticia analizando los tres últimos años.

	%	31 de Diciembre del 2019	
		Valor de la cartera	Deterioro
Riesgo crediticio			
De 00 a 30 días	1%	13.144	89
De 31 a 60 días	4%	6.791	292
De 61 a 120 días	0,2%	6.951	11
De 121 a 180 días	10%	4.776	496
De 181 a 360 días	5%	9.092	449
Más de 361 días	41%	9.558	3.886
Total		50.312	5.223

	%	31 de Diciembre del 2018	
		Valor de la cartera	Deterioro
Riesgo crediticio			
De 00 a 30 días	0%	29.656	-
De 30 a 60 días	0%	8.759	-
De 120 a 180 días	25%	20.558	3.955
Total		59.973	3.955

Las cuentas por cobrar deterioradas han disminuido en función del año 2018 debido a que se emitió todas de créditos por los valores pendientes. Adicionalmente se dio de baja la cartera incobrable.

Movimiento de provisión para cuentas por cobrar deterioradas

La variación del saldo de la provisión para cuentas incobrables se detalla a continuación:

	31 de Diciembre	
	2019	2018
Saldo al inicio	3.955	7.289
Pérdidas por deterioro reconocida en el periodo	5.223	(3.334)
Importes eliminados como incobrables	(3.955)	-
Total	5.223	3.955

9. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los saldos de otros activos financieros se detallan a continuación:

	31 de Diciembre	
	2019	2018
Anticipo proveedores	11.921	59.830
Green Bay Power Generation (1)	43.120	43.120
Seguros prepagados	3.561	4.356
Total corto plazo	58.602	107.306
Otras cuentas por cobrar (2)	81.523	-
Total largo plazo	81.523	-

(1) Esta cuenta "Green Bay Power Generation" corresponde a valores pendientes de cobro a los accionistas de la Compañía por concepto de la contribución solidaria generada en el periodo 2016 la cual INMOBILIARIA ITALIA S.A. canceló la obligación al Servicio de Rentas Internas.

(2) Las otras cuentas por cobrar corresponden al Sr. Chiriboga Javier con quien se estableció un convenio de pago a una tasa de interés 6% a 3 años plazo y mantienen una hipoteca abierta.

10. Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la composición de los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes se presenta a continuación:

	31 de Diciembre	
	2019	2018
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	26.089	23.582
Impuesto al valor agregado	151.718	171.820
Total activos por impuestos corrientes	177.807	195.402
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	10.741	6.316
Impuesto al valor agregado	1.883	6.853
Total pasivos por impuestos corrientes	12.624	13.169

Tanto los activos como los pasivos por impuestos corrientes van a ser recuperados y cancelados en el corto plazo.

11. Propiedad y equipo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los saldos de propiedad y equipo son los siguientes:

	31 de Diciembre	
	2019	2018
Vehículos	39.277	39.277
Muebles y enseres	4.139	4.139
Maquinaria	3.758	3.758
Equipo de computación	655	307
Activos por derecho de uso	10.950	-
Equipo de telecomunicación	-	3.185
Depreciación acumulada	(51.348)	(48.160)
Total	7.431	2.506

2019				
Descripción	Saldo al inicio del año	Adiciones	Baja	Saldo al final del año
Vehículo	39.277			39.277
Muebles y enseres	4.139			4.139
Maquinaria	3.758			3.758
Equipo de telecomunicaciones	3.185		(3.185)	-
Equipo de computación	307	348		655
Activos por derecho de uso (ver nota 12)	-	10.950		10.950
Total	50.666	11.298	(3.185)	58.779
Depreciación acumulada	(48.160)	(6.373)	3.185	(51.348)
Total	2.506	4.925	-	7.431

2018					
Descripción	Saldo al inicio del año	Bajas y ventas	Adiciones	Reclasificaciones	Saldo al final del año
Locales comerciales	4.928.880	(29.750)	-	(4.899.130)	-
Terreno	1.216.603	(6.882)	-	(1.209.721)	-
Vehículo	39.277	-	-	-	39.277
Muebles y enseres	4.139	-	-	-	4.139
Maquinaria	3.758	-	-	-	3.758
Equipo de telecomunicaciones	3.185	-	-	-	3.185
Equipo de computación	307	-	-	-	307
Total	6.196.149	(36.632)	-	(6.108.851)	50.666
Depreciación acumulada	(54.997)	241	(61.595)	68.191	(48.160)
Total	6.141.152	(36.391)	(61.595)	(6.040.660)	2.506

12. Activos por derechos de uso

La Compañía el 01 de enero del 2019 reconoció un activo por derecho de uso de los arriendos mayores a dos años, el detalle a continuación:

Proveedor	Detalle del arrendamiento	Plazo / Vigencia	Canon	% Tasa de descuento
ECI CIA. LTDA.	Oficina	2 años	500	8,95%

Al 31 de diciembre del 2019 los saldos de los activos por derecho de uso son los siguientes:

2019					
Descripción	Saldo al inicio del año	Bajas	Adiciones	Reclasificaciones	Saldo al final del año
Activos por derecho de uso	10.950	-	-	-	10.950
Amortización	-	-	5.475	-	(5.475)
Total	10.950	-	5.475	-	5.475
Pasivo por Arrendamiento Operativo C/P	5.231	(5.231)	-	5.719	5.719
Pasivo por Arrendamiento Operativo L/P	5.719	-	-	(5.719)	-
Total	10.950	(5.231)	-	-	5.719

El costo financiero de los activos por derechos de uso reconocido en el gasto durante el año 2019 fue de USD\$ 769.

13. Propiedades de inversión

Los saldos de propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2019 y 2018 se detallan a continuación:

	31 de Diciembre	
	2019	2018
Terrenos locales comerciales	4.702.031	1.209.721
Locales comerciales	1.164.977	4.899.130
Depreciación acumulada locales comerciales	(129.762)	(68.191)
Saldos al final del año	5.737.246	6.040.660

2019				
Descripción	Saldo al inicio del año	Ventas	Adiciones	Saldo al final del año
Terreno	1.209.721	(47.444)	2.700	1.164.977
Locales comerciales	4.899.130	(204.399)	7.300	4.702.031
Total	6.108.851	(251.843)	10.000	5.867.008
Depreciación acumulada	(68.191)	4.950	(66.521)	(129.762)
Total	6.040.660	(246.893)	(56.521)	5.737.246

Los activos clasificados como propiedades de inversión no garantizan ninguna obligación.

14. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el detalle de saldos de cuentas por pagar comerciales es el siguiente:

	31 de Diciembre	
	2019	2018
Proveedores inventarios	117.545	94.964
Total	1117.545	94.964

El período de crédito promedio de compras de ciertos bienes es 60 días desde la fecha de la factura.

15. Otras cuentas por pagar

A continuación, se muestra un resumen de otras cuentas por pagar relacionadas al 31 de diciembre del 2019 y 2018:

	31 de Diciembre	
	2019	2018
Créditos del exterior (*)	753.132	753.132
Interés por pagar	186.347	128.542
Provisión honorarios	77.355	143.004
Garantías por pagar	27.728	19.506
Cuentas por pagar bienes arrendados	5.719	-
Depósitos por identificar	79	-
Anticipo clientes venta locales	-	123.500
Contribuciones municipales	-	37.677
Mantenimiento del condominio	-	13.963
Total	1.052.360	1.219.324

(*) Corresponde a crédito que se mantiene al exterior con "Green Bay Power Generation Holdings" con una tasa de interés diaria del 0,023% por el plazo de 349 días.

16. Impuestos diferidos

Pasivo por impuestos diferido

El saldo de pasivos por impuestos diferidos se compone principalmente de la asignación del costo atribuido de los componentes de Propiedad, planta y equipo por efectos de aplicación por primera vez de NIIF'S.

Movimiento impuestos diferidos

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

<u>31 de Diciembre 2019</u>	Saldo inicial	Generación	Reversión	Ajuste por cambio de tasa	Saldo final
Propiedad y equipo	772.849	-	(52.555)	-	720.294

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018 son atribuibles a lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2019	2018
Impuesto a la renta corriente	28.555	12.878
Efecto por la liberación/constitución impuesto diferido	(52.555)	(29.258)

17. Transacciones con partes relacionadas

Beneficios a corto plazo pagado a personal clave gerencial de la Entidad

El total de beneficios a corto plazo percibidos por el personal de la Entidad durante el año 2019 y 2018 asciende a USD\$ 100.000 y USD\$143.004 respectivamente.

18. Ingresos

Un resumen de los ingresos reportado en los estados financieros es como sigue:

	31 de Diciembre	
	2019	2018
Arriendos locales comerciales	411.112	482.452
Publicidad	8.759	5.684
Otros	-	-
Total	419.871	488.136

Contratos con clientes

Los ingresos ordinarios reconocidos al 31 de diciembre del 2019 en un 80% corresponden a contratos con clientes en los que se determinaron las obligaciones de desempeño correspondiente a la prestación de servicios dentro del precio de sus contratos.

19. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos y ventas reportados en los estados financieros es como sigue:

	31 de Diciembre	
	2019	2018
Servicios y honorarios	176.883	155.309
Mantenimiento	92.922	118.239
Contribuciones e impuestos	65.501	100.156
Otros gastos	29.406	96.192
Depreciación	72.893	69.189
Generales	11.736	40.222
Publicidad	16.616	15.653
Intereses y multas	12.069	11.614
Servicios básicos	5.611	6.322
Gestión	264	713
Total	483.901	613.609

20. Impuesto a la renta

De conformidad con Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera Publicada en el registro oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2018, la tarifa para el impuesto a la renta a partir del año 2019 se calculará en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución siempre y cuando la participación de los socios o accionistas en el cien por ciento corresponda a personal naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando la Compañía tenga participación accionaria de personas naturales o sociedades cuya residencia sea en paraísos fiscales se deberá considerar lo siguiente:

Participación menor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	40%	25%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	60%	22%

Participación mayor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	55%	25%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	45%	

Cuando una sociedad residente en el Ecuador distribuya o entregue utilidades, dividendos o beneficios, a favor de personas naturales residentes en el Ecuador y a sociedades y personas naturales residentes en el exterior deberá efectuar una retención en la fuente de impuesto a la renta de conformidad con lo establecido en el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Esta disposición aplica también para las utilidades, dividendos o beneficios anticipados; así como también, para los préstamos a accionistas conforme lo dispuesto en la Ley; sin perjuicio de la retención respectiva que constituye crédito tributario para la sociedad que efectúe el pago.

Sin perjuicio de la retención establecida en el párrafo anterior, cuando una sociedad distribuya dividendos u otros beneficios con cargo a utilidades a favor de sus socios o accionistas, antes de la terminación del ejercicio económico y, por tanto, antes de que se conozcan los resultados de la actividad de la sociedad, ésta deberá efectuar la retención del 22% sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y dentro de los plazos previstos en este Reglamento y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de impuesto a la Renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Descripción	2019	2018
Pérdida según libros antes de impuesto a la renta	(87.203)	(189.829)
Más gastos no deducibles	184.722	239.843
Más otras diferencias temporarias	32.278	-
Base imponible	129.797	50.014
Impuesto a la renta calculado por el 22%	28.555	11.003
Anticipo calculado	-	12.878
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	28.555	12.878

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto, están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2017 al 2019.

21. Reformas tributarias

El 31 de diciembre del 2019, se publicó la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria.

A continuación, se resumen sus principales reformas:

Creación de Nuevos Impuestos

Contribución Única y Temporal

Las sociedades que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares estarán obligadas al pago de esta contribución. Se pagará para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, hasta el 31 de marzo de cada año. El valor a pagar no será superior al 25% del impuesto a la renta causado en el ejercicio 2018.

Las tarifas son las siguientes:

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

Reformas al Código Tributario

Se agrega un listado de los derechos que tienen las personas y sociedades en calidad de sujetos pasivos de impuestos, tales como: imparcialidad, no discriminación, a no proporcionar documentos ya presentados, etc.

Se incluye una forma de determinación directa con base a catastros o registros, conformados por información y documentación que posea la Administración Tributaria.

Reformas al pago de dividendos

La distribución de dividendos será exenta únicamente a favor de sociedades ecuatorianas (distribución a sociedades y personas extranjeras ya no estará exenta).

El ingreso gravado será igual al 40% del dividendo distribuido. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales residentes en el Ecuador retendrán hasta el 25% sobre el ingreso gravado. Las sociedades que distribuyan dividendos a no residentes en el Ecuador retendrán aplicando la tarifa general para sociedades. Si la sociedad que distribuye dividendos incumple su deber de informar la composición societaria deberá retener sobre los mismos la máxima tarifa de personas naturales.

Ingreso de actividades agropecuarias

Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un Impuesto a la Renta único conforme a diferentes rangos.

Exenciones de Impuesto a la Renta

Para depósitos e inversiones a plazo fijo con plazo igual o mayor a 360 días se mantiene exención, incluso si existiesen pagos de rendimientos antes del vencimiento.

Aquellos derivados de la ejecución de proyectos financiados con créditos o fondos de carácter no reembolsable de gobierno a gobierno percibidos por empresas extranjeras de nacionalidad del donante.

Se regula la exoneración prevista para fusiones entre instituciones del sistema financiero popular y solidario.

Provisiones de jubilación patronal y desahucio

Constituyen ingreso gravado, las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible y que no se hayan efectivamente pagado a favor de los beneficiarios de tal provisión.

Serán deducibles, las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa; y,
- b. Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.

Límite para la deducción de intereses generados en créditos externos

La deducción de intereses generados en créditos externos contratados por partes relacionados se mantiene en el 300% (deuda relacionada / patrimonio) solo para bancos, compañías de seguros y entidades del sector financiero popular y solidario. Para el resto de las sociedades y personas naturales los intereses pagados a partes relacionados o independientes serán deducibles hasta el 20 % del EBITDA de cada año.

Reformas impuesto al valor agregado

Se incluye las siguientes transferencias como bienes gravados con tarifa 0%:

- Flores, follajes y ramas
- Tractores de hasta 300hp que se utilice para cualquier actividad agropecuaria.
- Glucómetros, lancetas, tiras reactivas, para medir la glucosa, bandas de insulina.
- Papel periódico.
- Embarcaciones, maquinaria, equipos de navegación y materiales para el sector pesquero artesanal.
- El suministro de dominios de páginas web, hosting, cloud computing.
- Servicio de carga electrónica para la recarga de todo tipo de vehículos electrónicos.

Se incluye las siguientes transferencias como bienes gravados con tarifa 0%:

- Servicios digitales cuando el consumo se realice por un residente o un establecimiento permanente de un no residente.
- Servicios brindados por artesanos calificados que superen los límites establecidos para llevar contabilidad.

Régimen Impositivo para Microempresas

Comprende a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales y es aplicable para todas microempresas, salvo aquellos que se encuentren bajo el RISE o los contribuyentes cuyas actividades económicas sean actividades inmobiliarias, de servicios profesionales, ocupación liberal, relación de dependencia o para 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 y deberán llevar contabilidad y declararán sus impuestos según lo siguiente:

- Impuesto a la Renta: Aplicarán la tarifa del 2% sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial, y aplicarán la tarifa general sobre ingresos de fuente distinta a la actividad empresarial. No serán agentes de retención excepto pagos al exterior, distribución de dividendos o en pagos a empleados en relación de dependencia.
- IVA: Declaración semestral y no serán agentes de retención excepto en el caso de importación de servicios.
- ICE: Declaración semestral.

Impuesto a la Salida De Divisas

Se disminuye a 180 días calendario o más el mínimo de plazo de créditos externos para aplicar la exoneración del ISD y se incluye que los mismos también pueden ser destinados a inversión en derechos representativos de capital.

Se elimina la exclusión a la exoneración de ISD de dividendos distribuidos a sociedades o personas naturales domiciliadas en paraísos fiscales pero se aclara que no aplicaría tal exoneración cuando los dividendos se distribuyan a favor de sociedades extranjeras de las cuales, a su vez, dentro de su cadena de propiedad, posean 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.

Se elimina la condición de permanencia en el país de 360 días calendario de las inversiones nacionales provenientes del exterior, y en inversiones efectuadas en el exterior por valores emitidos por sociedades residentes, para que aplique la exoneración de ISD en el pago de los rendimientos que generen las mismas y de su capital, y en el caso de que se pague en favor de residentes en Ecuador.

Se excluye de la exoneración de ISD en los pagos efectuados a partes relacionadas, por rendimientos financieros, ganancias de capital, y capital, de depósitos a plazo fijo o inversiones, con recursos provenientes del exterior, en instituciones del sistema financiero nacional.

Reducción del impuesto a la renta para zonas afectadas por la paralización nacional de octubre del 2019

Se establece una reducción del 10% del Impuesto a la Renta del ejercicio 2019 a los contribuyentes domiciliados en las provincias de Carchi, Imbabura, Bolívar, Chimborazo, Tungurahua, Cotopaxi, Cañar, Azuay y Loja, cuya actividad sea agrícola, ganadera, agroindustrial o turística

22. Precios de transferencia

Los contribuyentes deben considerar las operaciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas tanto en el exterior como en el Ecuador, de acuerdo a lo siguiente:

- Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (\$ 3.000.000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.
- Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (\$ 15.000.000) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia.

Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019, no superaron el importe acumulado mencionado

23. Capital social

El capital social autorizado de la Compañía asciende a USD\$800 dividido en ochocientas acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$1) cada una.

24. Reservas

Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Reserva facultativa y estatutaria

La Junta General podrá acordar, la formación de un fondo adicional de reserva, para lo cual podrá destinar parte o la totalidad de las utilidades líquidas anuales.

25. Resultados acumulados

Esta cuenta está conformada por:

Resultados acumulados primera adopción NIIF:

Corresponde a los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF

El saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizando en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

26. Eventos subsecuentes

Debido a la declaratoria por parte del Estado Ecuatoriano de emergencia sanitaria el 11 de marzo y del estado de excepción el 16 de marzo del 2020, originado por la propagación a nivel mundial COVID-19, así como la disminución del precio del petróleo, el declive de los mercados financieros, el decremento en la bolsa de valores y la poca probabilidad de nuevas inversiones, se prevé una importante afectación en la economía nacional y mundial que sin duda influirá en una reducción del consumo de manera generalizada, afectando así las operaciones de la Compañía.

27. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

Gastón Cevallos
Gerente General

Erika Saltos
Contadora General
