

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	- 16 -
5.	Gestión del riesgo financiero	- 16 -
6.	Instrumentos financieros por categoría	- 17 -
7.	Efectivo y equivalentes	- 18 -
8.	Cuentas por cobrar no relacionados	- 18 -
9.	Otros activos financieros	- 19 -
10.	Impuestos corrientes	- 19 -
11.	Propiedad, planta y equipo	- 19 -
12.	Cuentas por pagar comerciales	- 20 -
13.	Otras cuentas por pagar relacionadas	- 20 -
14.	Impuestos diferidos	- 21 -
15.	Transacciones con partes relacionadas	- 21 -
16.	Ingresos	- 21 -
17.	Costo de ventas	- 22 -
18.	Gastos administrativos	- 22 -
19.	Impuesto a la renta	- 22 -
20.	Precios de transferencia	- 29 -
21.	Capital social	- 29 -
22.	Reservas	- 29 -
23.	Otros resultados integrales	- 29 -
24.	Resultados acumulados	- 29 -
25.	Eventos subsecuentes	- 30 -
26.	Aprobación de los estados financieros	- 30 -

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALLA S.A.

1. Información general

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALLA 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 2018 la economía del país evidenció una leve recuperación debido al incremento en los precios del petróleo, sin embargo, no se cumplieron las expectativas de crecimiento proyectadas a inicios de año por la falta de políticas de comercio exterior que incentive las exportaciones y la atracción de inversiones, lo que originó un incremento en el déficit fiscal y un alto nivel de endeudamiento del país.

El gobierno ha implementado medidas como la remisión tributaria, reducción de subsidios, disminución de salarios en el sector público, reducción del tamaño del Estado, creación de leyes que incentiven la inversión privada y ha manifestado la posibilidad de privatizar ciertas empresas estatales.

3. Políticas contables significativas

3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de INMOBILIARIA ITALIA INMOTALLA 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 2018 y 2017, 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 INMOTALLA 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 estabilidad 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 2018 y 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

3.2 Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo, 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 del principal 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 mide al costo amortizado se reconocerá en el resultado del período 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 la venta de activos financieros y que los flujos efectivo representan únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Una ganancia o pérdida en un activo financiero que se mide 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 da de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada anteriormente reconocida en otro resultado integral se reclasificará desde patrimonio al resultado del período 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 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 a los flujos de efectivo del activo expiran, o es 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 Inventarios

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

3.5 Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconocerá los ingresos cuando se satisfaga 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 reconocerá los ingresos por la transferencia de bienes o servicios por el importe al que tendrá derecho por la contraprestación comprometida con los clientes.

La Compañía contabilizará 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 recade 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 y 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.

3.6 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 Integral 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 estabiliza o el activo se realice, basado en 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 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 estabilizar 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.

3.7 Propiedad y equipo

Los terrenos, edificios y locales que son usados para la venta de bienes y prestación de servicios, o para propósitos administrativos, son reconocidos en el estado de situación financiera al costo histórico menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro correspondientes.

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

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

3.11 Estado de Flujo de Efectivo

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.

3.10 Costos y gastos

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.

3.9 Capital social y distribución de dividendos

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 acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

3.8 Propiedades de inversión

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

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

Grupo	Tiempo
Locales comerciales	65 años
Vehículos	20 años
Muebles y enseres	10 años
Maquinaria	10 años
Equipo de telecomunicaciones	10 años

Los terrenos no se deprecian, los demás 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:

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

Título y nombre normativo	Modificaciones	Fecha estimada aplicación en la Compañía
NIC 12	Actora que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con el reconocimiento de las transacciones o eventos pasados que generaron las utilidades a distribuir.	1 de enero de 2019
NIC 19	Actora la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios de finidos.	1 de enero del 2019
NIC 23	Actora que, si un préstamo en específico permanece pendiente después de que el activo calificado esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales.	1 de enero de 2019
NIC 28	Actación sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero del 2019
NIF 3	Control de una empresa que es de una operación conjunta es una adquisición por etapa	1 de enero del 2019
NIF 9	Enmienda a la NIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero d 2019
NIF 11	La parte que tiene control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe medir sus participaciones previamente mantenida en la operación conjunta	1 de enero de 2019
NIF 16	Esta norma reemplazará a la NIC 17, bajo esta normativa prácticamente se deberá reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento	1 de enero del 2019
CINIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de la incertidumbre de ciertos tratamientos del impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y NIC 37	1 de enero del 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad	1 de enero del 2019
NIF 3	Actación sobre la definición de negocio	1 de enero de 2020
NIF 17	Reemplazará la NIF 4 Contratos de Seguros	1 de enero de 2021

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

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de INMOBILIARIA ITALIA INMOITALIA S.A. respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2018.

Nuevas normas aplicadas por la Compañía

3.15 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

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.

3.14 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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.

3.13 Compensación de transacciones y saldos

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018, presentan cambios en las políticas y estimaciones contables ya que la Compañía realizó en revaluo con fecha 31 de diciembre del 2017.

3.12 Cambios de políticas y estimaciones contables

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

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

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 Prestaciones por pensiones

El valor actual de las obligaciones registradas por concepto de jubilación patronal y desahucio son calculadas en base a estimaciones actuariales, mismas que consideran varios factores en base a hipótesis, incluyendo tasas de descuento determinadas por los actuarios, por lo que cualquier cambio en las estimaciones actuariales, así como en la tasa de descuento, podrían generar ajustes en el futuro.

4.2 Vidas útiles y deterioro de activos

Como se describe en la Nota 3.7 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, locales 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, 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 mantiene una política de otorgar crédito únicamente a clientes que han cumplido con las políticas establecidas por la Compañía.

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

Riesgo de liquidez

Permanentemente se hacen provisiones 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.

Indices financieros

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

Capital de trabajo	Indice de liquidez	Pasivos totales / patrimonio
USD\$(880,763)	0.3 veces	0.47 veces

Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía presenta un déficit de capital de trabajo por aproximadamente US\$880,763, 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 2018 y 2017, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

Descripción	Nota	31 de Diciembre		
		2018	No Corriente	Corriente
			(Reestructurado)	No corriente

La Compañía midió las pérdidas crediticias en función a método simplificado de NIIIF 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.

Medición de pérdidas crediticias

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. El periodo 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.

	31 de Diciembre 2018	31 de Diciembre 2017 (Reestructurado)	
Cuentas por Cobrar Clientes valor de uso mensual	58,973	51,485	
Cuentas por Cobrar clientes locales	18,504	15,500	
Pérdidas por deterioro reconocidas	(3,955)	(7,289)	
Total	73,522	59,696	

Los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018 y 2017, se muestran a continuación:

8. Cuentas por cobrar no relacionados

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

	31 de Diciembre 2018	31 de Diciembre 2017 (Reestructurado)	
Bancos	42,305	23,678	
Total	42,305	23,678	

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

7. Efectivo

	7	8-9							
Activos financieros:									
Costo amonizado:									
Efectivo y bancos									
Cuentas por cobrar									
comerciales y otras cuentas por									
cobrar									
Total	42,305	180,828	-	143,087	-	23,678	-	-	-
Postivos financieros:									
Costo amonizado:									
Cuentas por pagar									
comerciales y otras cuentas por									
pagar									
Total	1,314,319	1,314,288	-	1,222,362	-	31	-	-	-
Prestamos	1,314,319	1,222,393	-	1,222,393	-	31	-	-	-

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 los saldos de propiedad y equipo son los siguientes:

11. Propiedad y equipo

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017 (Reestructurado)
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	23,582	12,708
Impuesto al valor agregado	171,820	177,523
Total activos por impuestos corrientes	195,402	190,231
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	6,316	21,167
Impuesto al valor agregado	6,853	6,799
Total pasivos por impuestos corrientes	13,169	27,966

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la composición de los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes se presenta a continuación:

10. Impuestos corrientes

(*) 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.

31 de Diciembre	2018		2017 (Reestructurado)
Anticipo Proveedores	59,830	35,890	
Green Bay Power Generation (*)	43,120	43,120	
Seguros Prepagados	4,356	4,381	
Total	107,306	83,391	

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 los saldos de otras cuentas por cobrar se detallan a continuación:

9. Otras cuentas por cobrar

31 de Diciembre	2018		2017 (Reestructurado)
Saldo al inicio	7,289	482	
Pérdidas por deterioro reconocida en el periodo	(3,334)	-	
Provisión del año	-	6,807	
Total	3,955	7,289	

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

Movimiento de provisión para cuentas por cobrar deterioradas

31 de Diciembre del 2018	Valor de la cartera	Deterioro	Riesgo crediticio %	Total	
				De 0 a 30 días	De 120 a 180 días
	29,656	-	0%	-	-
	8,759	-	0%	-	-
	20,558	-	25%	-	-
	58,973			3,955	

A continuación, se muestra un resumen de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2018 y 2017:

14. Otras cuentas por pagar

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017 (Reestructurado)
Proveedores inventarios	94,964	20,573
Total	94,964	20,573

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el detalle de saldos de cuentas por pagar comerciales es el siguiente:

13. Cuentas por pagar comerciales

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017 (Reestructurado)
Terrenos locales comerciales	1,209,721	-
Locales comerciales	4,899,131	-
Depreciación acumulada locales comerciales	(68,192)	-
Total	6,040,660	-

Los saldos de propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se detallan a continuación:

12. Propiedades de inversión

Descripción	2018				
	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)	5,838	69,190	(68,192)	(48,161)
Total	6,141,152	(30,794)	69,190	(6,177,043)	2,505

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017 (Reestructurado)
Locales comerciales	4,928,880	-
Terrenos	1,216,603	-
Vehículos	39,277	-
Equipo de telecomunicación	3,185	-
Muebles y enseres	4,139	-
Maquinaria	3,758	-
Equipo de computación	307	-
Depreciación acumulada	(54,997)	-
Total	6,141,152	2,505

Un resumen de los ingresos reportado en los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

17. Ingresos

El total de honorarios a corto plazo percibidos por el personal de la Entidad durante el año 2017 y 2016 asciende a USD \$156.673 y USD \$161.151 respectivamente.

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

16. Transacciones con partes relacionadas

	31 de Diciembre 2017	2018 (Reestructurado)
Impuesto a la renta corriente	10.502	12.878
Efecto por la liberación/constitución impuesto diferido	415.201	(29.258)

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 31 de diciembre del 2017 son atribuibles a lo siguiente:

A partir del año 2018 la Compañía aplicará la tasa del 25% de impuesto a la Renta, de acuerdo a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dollarización y Modernización de la Gestión Financiera Publicada en el registro oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017-

31 de Diciembre 2017	Saldo inicial	Generación	Reversión	Ajuste por cambio de tasa	Saldo final
Propiedad y equipo	1.188.604	581.509	(997.264)	-	772.849

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

Movimiento impuestos diferidos

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.

Pasivo por impuestos diferido

15. Impuestos diferidos

(*) 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.

Descripción	31 de Diciembre 2018	2017 (Reestructurado)
Créditos del exterior (*)	753.132	753.132
Provisión honorarios	143.004	156.672
Anticipo clientes venta locales	123.500	101.090
Contribuciones municipales	37.677	97.266
Interés por pagar	128.542	60.274
Garantías por pagar	19.506	27.102
Mantenimiento del condominio	13.963	6.252
Depósitos por identificar	-	-
Total	1.219.324	1.201.789

Participación menor al 50%:	
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	40%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	60%
% Participación	28%
% IR	25%

De conformidad con Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dollarización y Modernización de la Gestión Financiera Publicada en el registro oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017, la tarifa para el impuesto a la renta a partir del año 2018 se calculará en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución siempre y cuando la participación de los socios o accionistas en el cien por ciento corresponda a personal natural 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:

20. Impuesto a la renta

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017 (Reestructurado)
Servicios y honorarios	155,309	197,028
Mantenimiento	118,239	75,788
Contribuciones e impuestos	100,156	90,808
Otros gastos	96,192	2,521
Depreciación	69,189	93,903
Generales	40,222	81,716
Publicidad	15,653	1,982
Intereses y multas	11,614	6,370
Servicios básicos	6,322	7,106
Gestión	713	538
Total	613,609	557,760

Un resumen de los gastos administrativos reportados en los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

19. Gastos administrativos

(*) El costo de ventas en el año 2017 se encuentra con signo contrario por efecto de una devolución de un inmueble (Local 162pa).

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017 (Reestructurado)
Costo de venta inmuebles (*)	-	(28,193)
Total	-	(28,193)

Un resumen del costo de ventas reportado en los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

18. Costo de ventas

Los ingresos ordinarios reconocidos al 31 de diciembre del 2018 corresponden a contratos con clientes en los que se determinaron las obligaciones de desempeño correspondiente a la o transferencia de bienes dentro del precio de sus contratos ha identificado el monto del inmueble.

Contratos con clientes

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017 (Reestructurado)
Arriendo locales comerciales	482,452	419,567
Publicidad	5,684	65,396
Ingreso por venta de locales	-	(97,230)
Total	488,136	387,733

Intereses, multas y recargos para obligaciones patronales con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Se dispone la remisión del 100% de intereses, multas y recargos derivados del saldo de las obligaciones tributarias o fiscales internas cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas conforme los términos y condiciones establecidos en la presente Ley y las resoluciones que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas.

Las obligaciones tributarias o fiscales vencidas con posterioridad al 2 de abril de 2018, así como las obligaciones correspondientes a la declaración anual del impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2017, no podrán acogerse a la remisión prevista en este artículo.

Remisión de interés, multas y recargos

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

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2016 al 2018.

Durante el año 2018, la Compañía generó un anticipo de impuesto a la renta de USD\$12.878, sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de USD\$11.003. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$12.878 equivalente al impuesto a la renta causado.

0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Anticipo calculado - A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Pérdida según libros antes de impuesto a la renta	(189,829)	(196,582)
	-	50,038
Más gastos no deducibles	239,843	194,282
Base imponible	50,014	47,738
Impuesto a la renta calculado por el 22%	11,003	10,502
Anticipo calculado	12,878	13,282
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	12,878	13,282

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

Reglamento y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de impuesto a la Renta.

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, esta deberá efectuar la retención del 25% 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.

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.

Cuando una sociedad residente en el Ecuador distribuya o entregue utilidades, dividendos o beneficios, a favor de personas naturales residentes en el Ecuador, 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.

Participación mayor al 50%:	
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	55%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	45%
% Participación	28%
% IR	

La reducción de intereses, multas y recargos, causados en obligaciones de aportes en mora generadas y en firme hasta el 2 de abril de 2018, de conformidad con los parámetros establecidos en esta Ley. Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora cuyas planillas hayan sido emitidas hasta el 2 de abril de 2018.

Asimismo, podrán ser objeto de la reducción, los intereses por obligaciones pendientes originados por responsabilidad patronal, generados hasta el 2 de abril de 2018.

No están sujetos a la reducción prevista en este Capítulo, las obligaciones en mora correspondientes a fondos de reserva, aportes por trabajo no remunerado en el hogar, cobro de valores, extensión de salud, préstamos quinquenales, préstamos prendarios y préstamos hipotecarios. Adicionalmente, se excluyen de esta reducción, los intereses, multas y recargos generados de las afiliaciones extemporáneas registradas después del 2 de abril de 2018.

Remisiones en otras instituciones

Se dispone la remisión del 100% de intereses, multas y recargos derivados de obligaciones pendientes de pago hasta el 2 de abril del 2018, por servicios básicos que proporcionan las empresas de la Función Ejecutiva, amparadas en la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

Remisiones en otras instituciones

Se dispone la remisión del 100% de intereses, multas y recargos derivados de las obligaciones pendientes de pago hasta el 2 de abril del 2018, por pagos relacionados a los becarios y créditos educativos, otorgados por cualquier institución pública o por el anterior Instituto Ecuatoriano de Crédito Educativo, IEC, actualmente Instituto de Fomento al Talento Humano, a través de la banca pública o la que se encuentra a cargo del Estado.

Se dispone la remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores prioritarios (aplicable desde el 21 de agosto del 2018)

Las nuevas inversiones productivas, conforme las definiciones establecidas en los literales a) y b) del artículo 13 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, que inicien a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en los sectores prioritarios establecidos en el artículo 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno, tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.

Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.

Para sociedades nuevas, así como para aquellas ya existentes, esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto, para lo cual el Reglamento a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal establecerá las condiciones y procedimientos para la aplicación y verificación de este requisito, en atención al tamaño de las sociedades que quieran acceder al mismo.

Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.

Exoneración del ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión (aplicable desde el 21 de agosto del 2018)

Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la Salida de Divisas en los pagos realizados al exterior por concepto de:

1. Importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto, hasta por los montos y plazos establecidos en el referido contrato. Dichos montos serán reajustables en los casos en que hubiere un incremento en la inversión planificada, proporcionalmente a estos incrementos y previa autorización de la autoridad nacional en materia de inversiones.

2. Dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, cuando corresponda, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior, accionistas de la sociedad que los distribuye, hasta el plazo establecido en el referido contrato de inversión, siempre y cuando los recursos de la inversión provengan del extranjero y el inversionista demuestre el ingreso de las divisas al país.

Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del pago del impuesto a la Salida de Divisas por pagos al exterior, por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, del correspondiente ejercicio fiscal.

Exoneración del impuesto a la renta para inversiones en industrias básicas (aplicable desde el 21 de agosto del 2018)

Las nuevas inversiones productivas que se inicien a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en los sectores económicos determinados como industrias básicas, de conformidad con la definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. El plazo de exoneración será contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno

Distribución de dividendos o utilidades

El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad a la correspondiente base imponible. (Forma de cálculo a partir del 21 de agosto del 2018).

Lo dispuesto no obsta la aplicación de los métodos para evitar la doble imposición conforme lo establezcan los respectivos convenios tributarios de la materia suscritos por el Ecuador y vigentes, según corresponda, de ser el caso.

Gastos de publicidad:

Se incrementa el límite de deducibilidad en gastos de promoción y publicidad, del 4% cambia al 20% del total de ingresos gravados. (Aplicable a partir del periodo 2019).

Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones

Se cambió a una tarifa progresiva sobre las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares, de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, siendo la tarifa más alta la del 10%.

Impuesto al valor agregado

- El uso del crédito tributario por el impuesto al Valor Agregado pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Los exportadores de servicios pueden obtener la devolución del IVA pagado y retenido, en la importación o adquisición local de bienes, insumos, servicios y activos fijos, necesarios para la prestación y comercialización de servicios que se exporten, que no haya sido utilizado como crédito tributario o que no haya sido reembolsado de cualquier forma.

Impuesto a la salida de divisas

Se incluye como excepción del hecho generador del impuesto a la cancelación de obligaciones mediante la compensación.

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dollarización y Modernización de la Gestión Financiera

- **Tarifa de Impuesto a la Renta a nivel general.-** Se incrementa la tarifa del 22% al 25%; así mismo, se gravará la tarifa del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participantes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta.
- Se aplicará la tarifa del 28% a toda la base imponible para las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, participantes, constituyentes, beneficiarios o similares APS (declarado en febrero de cada ejercicio económico).
- **Tarifa de impuesto a la Renta en la Reversión de Utilidades.-** Únicamente podrán acceder a la tarifa reducida de impuesto a la renta del 15% por reversión las siguientes sociedades:

- Exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido en activos productivos.

- Tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales.- Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan la condición de exportadores habituales, mantendrán la tarifa del 22%. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se refleje un mantenimiento del empleo o incremento del mismo. Las condiciones y límites para la aplicación de este beneficio se establecerán por el Comité de Política Tributaria.

- **Exoneración IR para nuevas microempresas.-** Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, gozarán de la exoneración del impuesto a la Renta durante 3 años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos. En aquellos casos en los que un mismo sujeto pasivo pueda acceder a más de una exención, por su condición de microempresa y de organización de la economía popular y solidaria, se acogerá a aquella que le resulte más favorable.
- **Base imponible para Microempresas.-** Para establecer la base imponible se deberá deducir adicionalmente una fracción básica desgravada con tarifa cero de IR para personas naturales (USD 11.270).

- **Deducciones por desahucio y jubilación.-** Solo serán deducibles los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de impuesto a la Renta, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por desahucio y de jubilación patronal.

- **Bancarización.-** Todo pago superior a USD \$ 1,000.00 obligatoriamente deberá utilizarse cualquier institución del Sistema Financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito o débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

- **Sanción por ocultamiento patrimonial.-** Los sujetos pasivos que no declaren al Servicio de Rentas Internas, conforme a las condiciones señaladas en la normativa vigente, la información de su patrimonio en el exterior y/o su valor, ocultándola de manera directa o indirecta, en todo o en parte, serán sancionados con una multa del 1% del valor total de sus activos o el 1% de sus ingresos correspondientes al ejercicio fiscal anterior (2017), el mayor de los dos, calculados por cada mes o fracción de mes de retraso, sin que esta pueda superar el 5% del valor de los activos o del monto de sus ingresos, según corresponda.
- **Sujetos Pasivos obligados de llevar contabilidad.-** Todas las sociedades están obligadas a llevar contabilidad y declarar los impuestos en base a los resultados que arroje la misma. También lo estarán las personas naturales y sucesiones indivisas cuyos ingresos brutos del ejercicio fiscal anterior (2017), sean mayores a \$ 300,000.00 dólares, incluyendo las personas naturales que desarrollen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o similares, así como los profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos. Este monto podrá ser ampliado en el Reglamento a esta ley.
- **Deducciones en el cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta.-** Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la décimotercera y décimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Así mismo, para efecto del cálculo del anticipo del impuesto a la Renta, se excluirán de los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de dicho impuesto y patrimonio, cuando corresponda, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.
- **Devolución del Anticipo de Impuesto a la Renta.-** El Servicio de Rentas Internas, de oficio o previa solicitud del contribuyente, podrá conceder la reducción o exoneración del pago del anticipo IR de conformidad con los casos, términos y condiciones que se establezcan en el Reglamento.
- **Paraisos Fiscales.-** Se restringen las exenciones fiscales relacionadas a las siguientes transacciones que tengan los contribuyentes con Paraísos Fiscales:
 - En relación a la exención de impuesto a la renta por dividendos o utilidades generados en proyectos públicos en alianza público privada (APP) previsto en el artículo 9.3. de la Ley de Régimen Tributario Interno; Deducibilidad de pagos originados por financiamiento externo previsto en el numeral 3 del artículo 13 del referido cuerpo legal;
 - Así como respecto de las exenciones al impuesto a la salida de divisas en pagos por financiamiento externo o en pagos realizados al exterior en el desarrollo de proyectos APP, previstos en el numeral 3 del artículo 159 y artículo 159.1 de la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador.
- **Estas exenciones no serán aplicables en los casos en los que el receptor del pago esté domiciliado, sea residente o esté establecido en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o se trate de pagos efectuados a receptores amparados en regímenes fiscales establecidos en el Administración Tributaria como preferentes, salvo que se cumplan los criterios establecidos en el Comité de Política Tributaria mediante resolución general en términos de segmentos, actividad económica, montos mínimos, tiempos de permanencia y estándares de transparencia.**
- **Devolución de ISD en la actividad de exportación.-** Los exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario, tienen derecho a la devolución de los pagos realizados por concepto de ISD en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten, en un plazo no mayor a 90 días, sin intereses, en la forma, requisitos y procedimientos que el SRI establezca para el efecto, mediante resolución de carácter general.
- Las materias primas, insumos y bienes de capital a los que se hace referencia este artículo, serán los que consten en el listado que para el efecto establezca el Comité de Política Tributaria.

Lo señalado precedentemente aplicará también del impuesto a la Salida de Divisas pagado por concepto de comisiones en servicios de turismo receptivo, conforme las condiciones y límites que establezca el Comité de Política Tributaria.

Impuesto a los Consumos Especiales (ICE)..- La base imponible de los productos sujetos al ICE, de producción nacional o bienes importados, se determinará con base en el precio de venta al público sugerido por el fabricante o importador, menos el IVA y el ICE o con base en los precios referenciados que mediante Resolución establezca anualmente el Director General del SRI. A esta base imponible se aplicarán las tarifas ad-valorem que se establecen en esta ley.

Impuesto a los Activos en el Exterior..- Serán sujetos pasivos los bancos, cooperativas de ahorro y crédito y otras entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero, sociedades administradoras de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras, y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; así como las empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera, conforme las definiciones, condiciones, límites y excepciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Actas de Determinación y Liquidaciones de Pago..- No tendrán el carácter de reservado las Actas de Determinación y Liquidaciones de Pago por diferencias en la declaración o resoluciones de aplicación de diferencias, efectuadas por la Administración Tributaria con el señalamiento del estado en que se encuentren.

Dinero Electrónico..- Los medios de pago electrónicos serán implementados y operados por las entidades del Sistema Financiero nacional de conformidad con la autorización que le otorgue el respectivo organismo de control.

Todas las transacciones realizadas con medios de pago electrónicos se liquidarán y de ser el caso compensarán en el Banco Central del Ecuador de conformidad con los procedimientos que establezca la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Registro Oficial No. 149 del 28 de diciembre de 2017, Resolución No. NAC-DCRRCGC17-00000617

Reformas a las normas para la aplicación del régimen de precios de transferencia:

Búsqueda de Compañías Comparables..- El indicador de rentabilidad de las operaciones, segmentos o compañías comparables deberá ser calculado utilizando la última información de terceros independientes disponible al 10 de abril.

Análisis por segmento de negocio..- La información financiera de terceros utilizada para el análisis no deberá incluir segmentos de negocios diferentes o adicionales al que corresponde a las operaciones analizadas, que impliquen criterios de comparabilidad significativamente distintos. En ningún caso será aceptada como válida la segmentación atendiendo exclusivamente a un criterio proporcional, por la aplicación de los mismos factores a los rubros de un estado financiero.

Parte analizada..- A efectos de sustentar la selección de la parte analizada, al aplicar métodos de desarrollo del análisis de precios de transferencia, se deberá seleccionar a la parte local. En caso de que la parte local no cumpla con los criterios previamente detallados, se podrá realizar el análisis con la otra parte, a fin de calcular el indicador de rentabilidad.

Comparables ubicados en países fiscales..- La selección de comparables no podrá incluir compañías ubicadas en países fiscales, jurisdicciones de menor imposición y/o regímenes fiscales preferentes definidos como tales según la legislación tributaria ecuatoriana.

Justificación de los ajustes de capital de las cuentas de activos y pasivos..- Los ajustes de comparabilidad deberán realizarse una vez que se haya establecido la necesidad de su aplicación

y la razonabilidad técnica, tanto de su formulación como de su efecto en mejorar el grado de comparabilidad entre la situación económica de las operaciones analizadas y aquella de las comparables.

21. 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 2018, no superaron el importe acumulado mencionado

22. Capital social

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

23. 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.

24. Otros resultados integrales

Corresponde a los valores acumulados por concepto de pérdidas y ganancias actuariales generadas por la revaluación de propiedad.

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

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

27. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los 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

Enika Salas
Consejera General