

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Estados Financieros
Con la Opinión de los Auditores Externos

Años Terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Estados Financieros
Años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

Índice

Informe de los Auditores Externos Independientes.....	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera	5
Estados de Resultados Integrales	6
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Socios.....	7
Estados de Flujos de Efectivo.....	8
Notas a los Estados Financieros.....	9

Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Socios de
Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los correspondientes estados: de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.**, al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En relación con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto al Directorio de la Compañía.

Responsabilidades de la administración de Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda., en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda., para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración y el Directorio son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos que las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables son razonables, así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. 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.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.



Crowe

Comunicamos a la Administración de Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda., respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

*Romulo & Asociados
Crowe*

SCVS - RNAE No. 056

Sandra L. Merizalde
Sandra L. Merizalde - Socia
RNC No. 22019
18 de marzo de 2019
Quito - Ecuador

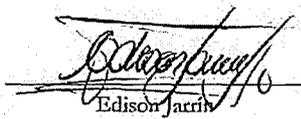
Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Estados de situación financiera

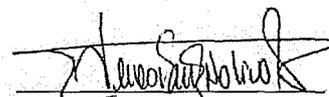
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresado en Dólares de E.U.A.

	Notas	Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	29,335	2,824
Cuentas por cobrar, neto	6	172,042	133,989
Gastos pagados por anticipado	7	14,550	359
Total activos corrientes		215,927	137,172
Activos no corrientes:			
Activos fijos, neto	8	605,197	485,806
Propiedades de inversión comodato	9	1,019,282	-
Activo por impuesto a la renta diferido		991	3,563
Total activos no corrientes		1,625,470	489,369
Total activos		1,841,397	626,541
Pasivos y patrimonio neto			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	10	449,707	263,673
Pasivos acumulados	12	6,283	4,323
Total pasivos corrientes		455,990	267,996
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar Accionistas del Exterior	14	300,000	300,000
Jubilación patronal y desahucio	15	14,250	10,157
Total pasivos no corrientes		314,250	310,157
Total pasivos		770,240	578,153
Patrimonio neto			
Capital pagado	16	75,912	75,912
Reserva legal		1,572	1,400
Reserva facultativa		3,277	-
Otras reservas propiedad de inversión		1,019,282	-
Resultados acumulados		(28,886)	(28,924)
Total patrimonio neto		1,071,157	48,388
Total pasivos y patrimonio neto		1,841,397	626,541


Edison Jacuri

Gerente General



Verónica Suárez

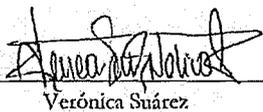
Contadora

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.
 Estados de resultados integrales
 Por el año terminado el
 31 de diciembre de 2018 y 2017
 Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2018	2017
Ingresos:			
Ingresos venta de servicios	17	473,763	368,852
Costos		(82,671)	(87,233)
Utilidad bruta en operación		391,092	281,619
Gastos Generales:			
Gastos de personal	18	(117,173)	(91,637)
Gastos de servicio		(104,918)	(80,329)
Depreciaciones		(54,547)	(55,176)
Otros ingresos- gastos, neto		(92,524)	(42,515)
		(369,162)	(269,657)
Utilidad antes de impuesto a la renta		21,930	11,962
Impuesto a la renta corriente		(19,920)	(8,513)
Impuesto a la renta diferido		1,477	-
Impuesto a la renta causado		(18,443)	(8,513)
Utilidad del año		3,487	3,449
Resultados integrales del año, neto de impuestos		3,487	3,449

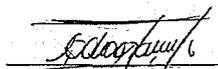

 Edison Jarrín
 Gerente General

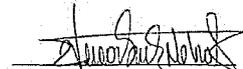

 Verónica Suárez
 Contadora

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.
 Estados de cambios en patrimonio neto
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017
 Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital social	Reserva legal	Reserva Facultativa	Otras reservas	Resultados acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	75,912	1,400	-	-	(36,827)	40,485
Ajuste impuesto a la renta diferido por amortización de pérdidas	-	-	-	-	4,454	4,454
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	3,449	3,449
Saldo al 31 de diciembre de 2017	75,912	1,400	-	-	(28,924)	48,388
Apropiación de las reservas	-	172	3,277	-	(3,449)	-
Propiedades en comodato	-	-	-	1,019,282	-	1,019,282
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	3,487	3,487
Saldo al 31 de diciembre de 2018	75,912	1,572	3,277	1,019,282	(28,886)	1,071,157


 Edison Jarrín
 Gerente General


 Verónica Suárez
 Contadora

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

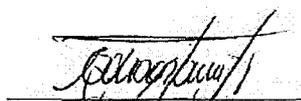
Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

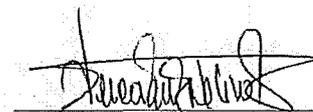
Estado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresado en Dólares E.U.A.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de Efectivo netos de actividades de operación		
Utilidad neta	3,487	3,419
Ajustes para conciliar la utilidad antes de impuesto a la renta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación		
Depreciación	54,547	55,176
Reserva para jubilación y desahucio, neta	4,092	615
Variación de activos		
Cuentas por cobrar corriente	(38,054)	14,042
Gastos pagados por anticipados	(14,192)	1,913
Activo por impuesto a la renta diferido	2,572	891
Cuentas por pagar	186,036	23,761
Pasivos acumulados	1,960	1,917
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>200,448</u>	<u>101,764</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Adiciones de activos fijos (neto)	<u>(173,937)</u>	<u>(5,128)</u>
	(173,937)	(5,128)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Cuentas por pagar accionistas del exterior	-	(100,000)
	-	(100,000)
Incremento (Disminución) neto del efectivo		
Efectivo	26,511	(3,364)
Saldo al inicio del año	2,824	6,188
Saldo al final del año	<u>29,335</u>	<u>2,824</u>


Edison Jarrín
Gerente General


Verónica Suárez
Contadora

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. OPERACIONES

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda., se constituyó en Quito según escritura pública del 24 de Abril de 2012 la misma que fue aprobada según resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC-IJ.DJC.Q.12.002296 el 9 de Mayo de 2012 e inscrita en el Registro Mercantil el 15 de Mayo de 2012. Su principal actividad consiste en la adquisición y enajenación a cualquier título, el arriendo, constitución de gravámenes y administración de bienes inmuebles de carácter habitacional, comercial e industrial. Su actividad la desarrolla en Tababela - Quito. Sus principales socios son personas naturales de nacionalidad ecuatoriana y una sociedad norteamericana.

Los estados financieros adjuntos serán presentados para la aprobación de la Junta General de Socios. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2018, han sido preparados de acuerdo con las normas internacionales de información financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de uso legal en el Ecuador.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia efectúe estimaciones, utilice supuestos para la valoración de algunas partidas incluidas en los estados financieros y use su criterio al aplicar las políticas contables en la preparación de los estados financieros y revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen más adelante.

Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 1), estas políticas han sido diseñadas en función a las normas internacionales de información financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan en estos estados financieros.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (continuación)

a) Instrumentos financieros

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

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

Activos financieros

Clasificación –

Desde el 1 de enero de 2018, la Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió.

La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (continuación)

Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI).

Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del capital a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- **Valor razonable con cambios en resultados:** Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el periodo en el que surgen.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (continuación)

Los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable a través de resultados se reconocen en otras ganancias/(pérdidas) en el estado de resultados como corresponda. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de las pérdidas por deterioro) surgidas de los instrumentos de capital medidos a VR-ORI no se reportan por separado del resto de cambios en el valor razonable.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo", las "Cuentas por cobrar comerciales", las "Cuentas por cobrar a partes relacionadas" y las "Otras cuentas por cobrar", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos que adeudan los clientes por la venta de bienes y servicios en el curso normal del negocio. Las cuentas por cobrar comerciales cuentan con un promedio de cobro de aproximadamente 30 días a terceros. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo.

Deterioro de activos financieros

Para las cuentas por cobrar comerciales y a partes relacionadas la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (continuación)

Desde el 1 de enero del 2018, la Compañía evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y VR-ORI. La metodología de deterioro aplicada depende si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen las "Obligaciones financieras", "Cuentas por pagar comerciales", las "Cuentas por pagar a partes relacionadas" y las "Otras cuentas por pagar". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Obligaciones financieras

Las obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estas obligaciones se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado separado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Las comisiones en las que se incurre para la obtención de créditos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso las comisiones se diferir hasta que el préstamo se reciba.

Las obligaciones financieras se clasifican en el pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía no presenta obligaciones con instituciones financieras.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (continuación)

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

Uso de estimaciones

Las principales hipótesis asumidas y otros parámetros relevantes de incertidumbre a la fecha de cierre, que podrían tener un efecto significativo sobre los estados financieros en el futuro son:

- a) Cuentas por cobrar. - el tratamiento contable de los activos mencionados considera la realización de estimaciones para determinar el valor a recuperar o a realizar de dichos activos.

Uso de estimaciones (continuación)

- b) Provisiones. - debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

• Deterioro del valor de los activos no financieros

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (continuación)

• Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo corresponden al efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias y fondos de inversión a la vista (menores a 90 días) que se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

c) Pagos anticipados

Corresponden principalmente a seguros, arriendos y otros servicios pagados por anticipado que se amortizan en línea recta en base a la vigencia del contrato.

d) Activos fijos

La propiedad, maquinaria, muebles y equipo se encuentran valorados al costo, neto de depreciación acumulada y las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

El costo de adquisición incluye el precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación. El precio de compra o costo de instalación es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo.

Los gastos de reparación y mantenimiento rutinario se cargan a las cuentas de resultados del ejercicio en que se incurren.

La propiedad, maquinaria, muebles y equipo se deprecian desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada, la que se expresa en años.

Los métodos y períodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (continuación)

d) Activos fijos (continuación)

Las tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, son:

Edificios	5%
Instalaciones	10%
Mejora en locales arrendados	20%
Maquinaria	10%

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada balance general para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad, maquinaria, muebles y equipo. La Compañía ha establecido la política de no fijar un valor residual de los activos, en vista de que al final de su vida útil, los activos de la Compañía no se pondrán a la venta.

Un componente de propiedad, maquinaria, muebles y equipos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, es retirada al momento de su disposición o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición posterior. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento del retiro del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados integrales en el año en que se retire el activo.

e) Deterioro de activos no financieros

A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (continuación)

e) Deterioro de activos no financieros (continuación)

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuadas, incluido el deterioro del valor de los inventarios, se reconocen en el estado de resultados en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado.

Para los activos en general, a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existiese tal indicio, la Compañía efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo. Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en las suposiciones utilizadas para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo. La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de resultado.

f) Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma.

Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

g) Obligaciones por beneficios post empleo

La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal, definida por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el perito.

Centro Logístico Alpachaca Cia. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (continuación)

g) Obligaciones por beneficios post empleo (continuación)

La política contable de la Compañía para los planes de beneficios definidos es reconocer las pérdidas y ganancias actuariales en su totalidad en el estado de resultados integrales en el período en el que ocurren.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros.

h) Impuestos

Impuesto a la renta corriente

Los activos y pasivos por el impuesto a la renta corriente del período se miden por los importes que se espera recuperar o pagar de o a la autoridad fiscal. Las tasas impositivas y la normativa fiscal utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas a la fecha de cierre del período sobre el que se informa. La gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas fiscales aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias impositivas.

Los activos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente.

Los activos por impuesto diferidos no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que se torne probable la existencia de ganancias impositivas futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (continuación)

Impuesto a la renta diferido (continuación)

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporarias se reversen, considerando las tasas del impuesto a la renta vigentes establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y sus reformas.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del resultado se reconoce fuera de éste. Las partidas de impuesto diferido se reconocen en correlación con la transacción subyacente, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por el impuesto a la renta corriente y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta a impuestos y la misma jurisdicción fiscal.

El activo por impuestos diferidos no se descuenta a su valor actual y se clasifica como no corriente.

i) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genera el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Venta de servicios

Los ingresos por arrendamiento de los inmuebles, se reconocen en función al contrato suscrito con los clientes, los cuales se facturan mensualmente. Cualquier diferencia entre el servicio contratado y el servicio prestado es regularizada en el mes siguiente.

j) Reconocimiento de costos y gastos

El costo de ventas se registra cuando se entregan los servicios, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

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

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (continuación)

k) Uso de juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la gerencia deba realizar juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes al cierre del período sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones podría dar lugar en el futuro a resultados que podrían requerir de ajustes a los importes en libros de los activos o pasivos afectados.

Estimaciones y suposiciones

Las suposiciones claves relacionadas con el futuro y otras fuentes claves de estimaciones de incertidumbres a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, que tienen un alto riesgo de ocasionar ajustes significativos sobre los importes en libros de los activos y los pasivos durante el próximo ejercicio, se describen a continuación.

La Compañía ha basado sus suposiciones y estimaciones considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros. Sin embargo, las circunstancias y las suposiciones actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Compañía. Esos cambios se reflejan en las suposiciones en el momento en que ellos ocurren.

Estimación para cuentas dudosas de deudores comerciales:

La estimación para cuentas dudosas de deudores comerciales es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

Vida útil de propiedad, maquinaria, muebles y equipo:

Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (continuación)

Deterioro del valor de los activos no financieros:

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.

Impuestos:

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

Obligaciones por beneficios post-empleo:

El valor presente de las obligaciones de planes de pensión se determina mediante valuaciones actuariales. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro. Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros y los índices de mortalidad.

Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Para la determinación de la tasa de descuento, el perito consideró las tasas de interés de bonos emitidos por el gobierno, en vista de que en Ecuador no existe un mercado de valores amplio según indica el párrafo 78 de la NIC 19.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (continuación)

Obligaciones por beneficios post-empleo: (continuación)

El índice de mortalidad se basa en las tablas biométricas de experiencia ecuatoriana publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) según R.O. No. 650 del 28 de agosto de 2002. Los aumentos futuros de salarios y pensiones se basan en los índices de inflación futuros esperados para el país.

Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Administración ha aplicado las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente.

NIIF 9 "Instrumentos financieros"

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" con un modelo único que tiene inicialmente solo dos categorías de clasificación: costo amortizado y valor razonable.

La clasificación de los activos financieros de deuda dependerá del modelo de negocio que usa la Compañía para administrar sus activos financieros, así como de las características de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Un instrumento de deuda se mide al costo amortizado si: **a)** el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para obtener réditos de los flujos de efectivo contractuales; y, **b)** los flujos de efectivo contractuales en virtud del instrumento representan únicamente pagos del capital (principal) e intereses. Los instrumentos de deuda que no cumplan estas condiciones se miden a valor razonable, con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de deuda cuyo modelo de negocio es mixto (cobrar y vender), en cuyo caso los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales (que podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (continuación)

Los instrumentos de patrimonio se deben reconocer a su valor razonable con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, las cuales pueden ser registradas en resultados o en otros resultados integrales (que no podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

La NIIF 9 establece, además, un nuevo modelo para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de activos financieros, basado en el concepto de Pérdida Crediticia Esperada (PCE). Este modelo se basa en un enfoque de tres fases por el cual los activos financieros pasan por cada una de las tres fases a medida que su calidad crediticia cambia. Cada fase determina cómo la Compañía determina sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Se permite un enfoque simplificado para los activos financieros que no tienen un componente de financiamiento significativo. En su reconocimiento inicial, las entidades registrarán las pérdidas en el día 1 equivalente a 12 meses de PCE (o PCE por toda la vida del instrumento para las cuentas por cobrar comerciales de corto plazo).

Finalmente, una reciente modificación a la NIIF 9 establece que cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados. La ganancia o pérdida se calcula como la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales originales y los flujos de efectivo contractuales modificados, descontados a la tasa de interés efectiva original. Bajo las reglas de NIC 39, esta diferencia se distribuía durante la vida restante del instrumento.

Según lo permitido por las disposiciones transitorias de la NIIF 9, la Compañía decidió no reexpresar las cifras comparativas.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no tuvo un impacto significativo como resultado de la aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9. En general, los activos financieros que se poseen como instrumentos de deuda continúan siendo medidos al costo amortizado.

En lo referido a cuentas por cobrar comerciales, considerando la calidad crediticia de sus clientes, la Compañía no obtuvo un impacto resultante de la aplicación del concepto de PCE. El nuevo enfoque no modificó los actuales niveles de provisión. Producto de lo anterior la Compañía aplicó el método de transición prospectivo para la adopción de la NIIF 9.

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no se generaron cambios en la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre del 2017, por lo cual la clasificación de instrumentos financieros y categorías de medición presentada de acuerdo con la NIC 39 hasta el 31 de diciembre del 2017 y la presentada bajo NIIF 9 a partir del 1 de enero del 2018 son comparables, lo que nos permite definir que no hay ningún efecto por la aplicación de NIIF 9.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (continuación)

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”

La NIIF 15 reemplazó a la NIC 18, “Ingresos de actividades ordinarias”, a la NIC 11, “Contratos de construcción” y diversas interpretaciones asociadas al reconocimiento de ingresos. La nueva norma se basa en el principio de que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, de tal manera que el concepto de control reemplaza el concepto existente de riesgos y beneficios. Para ello, establece un modelo con los siguientes cinco pasos que son la base para reconocer los ingresos: (i) identificar los contratos con clientes, (ii) identificar las obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio de la transacción a cada una de las obligaciones de desempeño y, (v) reconocer el ingreso a medida que se satisface cada obligación de desempeño.

Los cambios claves comparados con la práctica actual son:

- Bienes o servicios ofrecidos de forma agrupada pero que sean individualmente distintos se deben reconocer por separado.
- El importe de los ingresos puede afectarse si la contraprestación varía por algún motivo (por ejemplo, incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, etc.).
- Se debe reconocer un importe mínimo del ingreso variable, siempre que se concluya que es altamente probable que dicho ingreso no se revertirá en el futuro.
- El punto en el que se pueden reconocer los ingresos puede cambiar: algunos ingresos que actualmente se reconocen en un momento dado al final de un contrato pueden tener que ser reconocidos durante el plazo del contrato y viceversa.
- Se establece mayores requerimientos de revelación.

La NIIF 15 es efectiva a partir ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2018. Para la transición, se tiene opción de aplicar el método retroactivo integral, el retroactivo integral con aplicaciones prácticas o el retroactivo modificado, con los cambios reconocidos en resultados acumulados al 1 de enero de 2018, en cuyo caso se requieren revelaciones adicionales. La Compañía eligió el último método mencionado.

Esta norma no le aplica a la Compañía, su actividad es el attendamiento de inmuebles y sus servicios de devengan mes a mes.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)
Expresadas en Dólares de E.U.A.

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (continuación)

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

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

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa	Enero 1, 2019
Modificación a la NIC 19	Modificación, reducción o liquidación del plan	Enero 1, 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 16.- Arrendamientos

La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 y reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos, CINNIF 4 Determinación de si un contrato contiene un arrendamiento, SIC 15 Arrendamientos operativos incentivos y SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento. La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, la valoración, la presentación y la información a revelar de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo de balance similar a la actual contabilización de los arrendamientos financieros de acuerdo con la NIC 17. La norma incluye dos exenciones al reconocimiento de los arrendamientos por los arrendatarios: los arrendamientos de activos de bajo valor (por ejemplo los ordenadores personales) y los arrendamientos a corto plazo (es decir los contratos de arrendamiento con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos).

En la fecha de inicio de un arrendamiento, el arrendatario reconocerá un pasivo por los pagos a realizar por el arrendamiento (es decir el pasivo por el arrendamiento) y un activo que representa el derecho de usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento (es decir el activo por el derecho de uso). Los arrendatarios deberán reconocer por separado el gasto por intereses correspondientes al pasivo por el arrendamiento y el gasto por la amortización del derecho de uso.

Existen otras modificaciones que también se aplican por primera vez en el año 2019, sin embargo de acuerdo a la conclusión de la gerencia, éstas no tienen impacto alguno en los presentes estados financieros de la Compañía.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

La composición de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al valor nominal				
Efectivo y equivalentes de efectivo	29,335	-	2,824	-
Cuentas por cobrar, neto	172,042	-	133,989	-
Total activos financieros	201,377	-	136,813	-
Pasivos financieros medidos al costo				
Obligaciones Financieras	-	-	-	-
Cuentas por pagar	449,709	-	163,673	-
Total pasivos financieros	449,709	-	163,673	-

El efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, y otras cuentas por cobrar se aproximan al valor justo debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
Caja	50	50
Bancos locales (a)	28,885	107
Bancos del exterior (a)	-	2,267
Inversiones a corto plazo (b)	400	400
	29,335	2,824

- (a) La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en dólares de los Estados Unidos de América en diversas entidades financieras locales y del exterior; los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.
- (b) Representa un depósito realizado para los trámites de constitución de la Compañía y que aún no han sido retirados.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los deudores comerciales se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
Clientes	5,283	8,618
Empleados	7,261	3,876
Impuestos	93,687	110,780
Depósitos de garantías	4,014	4,014
Anticipo a proveedores (1)	61,189	-
Otros	608	6,701
	<u>172,042</u>	<u>133,989</u>

(1) Corresponde a los anticipos entregados por la ampliación y construcción de los cuartos fríos, plataforma obra civil.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la antigüedad del saldo de cuentas por cobrar clientes, neto de provisión es como sigue:

Vigencia	31 de diciembre de 2018			31 de diciembre de 2017		
	Total	Deteriorada (Provisionada)	No Deteriorada	Total	Deteriorada (Provisionada)	No Deteriorada
De 0 a 30 días	5,283	-	-	8,560	-	8,560
De 31 a 90 días	-	-	-	42	-	42
De 91 a 180 días	-	-	-	-	-	-
De 181 a 270 días	-	-	-	16	-	16
De 271 a 360 días	-	-	-	-	-	-
Más de 361	-	-	-	-	-	-
	<u>5,283</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,618</u>	<u>-</u>	<u>8,618</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, constituyen cuentas por cobrar con un promedio de recuperación de hasta 30 días, las mismas que no generan intereses. La compañía no tiene por política otorgar crédito a sus clientes.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

7. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos anticipados se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
Seguros pagados por anticipado	4,634	-
Otros gastos anticipados	9,916	359
	<u>14,550</u>	<u>359</u>

8. PROPIEDAD, PLANTA, EQUIPO Y MOBILIARIO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de propiedad, planta, equipo y mobiliario se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2018			31 de diciembre de 2017		
	Costo histórico	Depreciación acumulada	Activo Neto	Costo histórico	Depreciación acumulada	Activo Neto
Edificios	549,386	(99,466)	449,920	378,848	(80,523)	298,325
Instalaciones	82,193	(40,901)	41,292	81,293	(32,682)	48,611
Maquinaria	257,736	(143,751)	113,985	255,236	(118,019)	137,217
Mejoras a Locales Arrendados	14,324	(14,324)	-	14,324	(12,671)	1,653
	<u>903,639</u>	<u>(298,442)</u>	<u>605,197</u>	<u>729,701</u>	<u>(243,895)</u>	<u>485,806</u>

(Espacio en blanco)

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

8. PROPIEDAD, PLANTA, EQUIPO Y MOBILIARIO (continuación)

Durante los años 2018 y 2017, el movimiento de propiedad, planta, equipo y mobiliario fue el siguiente:

	Edificios	Instalaciones	Maquinaria	Mejoras locales arrendados	Total
Costo					
Saldo al 31 de diciembre de 2016	378,848	78,793	252,736	14,324	724,701
Adiciones	-	2,500	2,500	-	5,000
Saldo al 31 de diciembre de 2017	378,848	81,293	255,236	14,324	729,701
Adiciones	170,538	900	2,500	-	173,938
Saldo al 31 de diciembre de 2018	549,386	82,193	257,736	14,324	903,639
Depreciación acumulada					
Saldo al 31 de diciembre de 2016	(61,580)	(23,750)	(92,127)	(11,389)	(188,846)
Adiciones	(18,943)	(8,932)	(25,892)	(1,282)	(55,049)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	(80,523)	(32,682)	(118,019)	(12,671)	(243,895)
Adiciones	(18,943)	(8,219)	(25,732)	(1,653)	(54,547)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	(99,466)	(40,901)	(143,751)	(14,324)	(298,442)
Neto al 31 de diciembre de 2017	298,325	48,611	137,217	1,653	485,806
Neto al 31 de diciembre de 2018	449,920	41,292	113,985	-	605,197

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN EN COMODATO

Con fecha 23 de mayo de 2012 se firma un contrato de Comodato Precario entre la compañía **Piazza del Campo Holding S.A.** (Comodante), y **Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.** (Comodatario)

El Comodante entrega a El Comodatario y éste recibe, el uso, goce y disfrute a título de Comodato Precario, el bien inmueble signado como lote número 1, identificado con un número de predio municipal 1345846, clave catastral 11032-01-033, localizado en el sector central de Tababela, parroquia Tababela, del cantón Quito, provincia de Pichincha.

Las partes convienen que el inmueble dado en comodato precario, será destinado para uso y beneficio del Comodatario en lo relacionado a su objeto social, autorizándole al Comodatario a efectuar las mejoras que considere pertinente, por sí o por interpuesta persona. El Comodante autoriza además a El Comodatario para permitir a terceros el uso parcial o total del inmueble, a título gratuito u oneroso.

10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
Proveedores	119,640	105,127
Impuestos por pagar	8,957	4,288
Seguro social	4,698	4,066
Accionistas del exterior corto plazo (a)	100,000	100,000
Anticipo de clientes	82,831	-
Otros	133,581	50,192
	449,707	263,673

(a) Cuenta por pagar a Lemra Leasing Inc., por un período de 12 meses a partir del 01 de julio de 2017 que se adquirió dicha obligación con el accionista.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

10. CUENTAS POR PAGAR (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la antigüedad de los saldos por pagar a proveedores es como sigue:

	Antigüedad					Total
	01 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	91 a 180 días	Más de 180 días	
31 de diciembre de 2018	2,925	25,738	53,600	1,101	36,276	119,640
31 de diciembre de 2017	5,604	1,234	134	2,000	96,155	105,127

11. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

a) Un resumen del impuesto a la renta corriente y diferido cargado a resultados es como sigue:

	2018	2017
Impuesto a la renta corriente	19,920	8,513
Impuesto diferido	(1,477)	-
Total gasto por impuesto a la renta del ejercicio	18,443	8,513

(Espacio en blanco)

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

11. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO (continuación)

b) Impuesto a la renta corriente

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

	31 de diciembre	
	2018	2017
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	21,930	11,962
Más (menos)		
Gastos no deducibles	57,750	26,734
Deducciones adicionales		
Utilidad gravable	79,680	38,696
Tasa legal de impuesto	25%	22%
Impuesto a la renta causado	19,920	8,513
Anticipo determinado para el año	4,231	-
Menos – retenciones en la fuente	37,121	28,682
Crédito tributario de años anteriores	51,780	88,136
Impuesto a la renta por pagar	-	-
Saldo a favor	68,982	108,305

12. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los pasivos acumulados se formaban de la siguiente manera:

	Beneficios sociales	Participación trabajadores	Impuesto a la Renta	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	2,406	-	-	2,406
Provisiones	14,318	2,111	8,513	24,942
Pagos	(14,512)	-	(8,513)	(23,025)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2,212	2,111	-	4,323
Provisiones	14,669	3,870	-	18,539
Pagos	(14,468)	(2,111)	-	(16,579)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2,413	3,870	-	6,283

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

13. PARTES RELACIONADAS

Transacciones con partes relacionadas

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las transacciones con partes relacionadas se realizaron en condiciones de mercado equiparables con transacciones realizadas con terceros no relacionados. No se han realizado provisiones por deterioro para estos rubros.

13.1 Administración y alta dirección

Los miembros de la alta Administración y demás personas que asumen la gestión de la compañía, incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representen, no han participado al 31 de diciembre de 2018 y 2017 en transacciones no habituales y/o relevantes.

14. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS EXTERIOR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por pagar de accionistas exterior se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	2018	2017
Accionistas del Exterior (a)	300,000	300,000
	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>

(a) Estas cuentas por pagar corresponden a:

\$100,000 a LEMRA LEASING INC., con vencimiento el 31 de enero de 2019 y \$200,000 a RAJADASA, estas cuentas por pagar no generan intereses.

15. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS POST EMPLEO

(a) Reserva para jubilación patronal

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

15. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS POST EMPLEO (continuación)

De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Con fecha 2 de julio de 2001 en el Suplemento al Registro Oficial No. 359 se publicó la reforma al Código del Trabajo, mediante el cual se aprobaron los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares.

(b) Desahucio

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía tiene un pasivo contingente por desahucio con los empleados y trabajadores que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo de la reserva para desahucio cubre el 100% del valor establecido en el estudio actuarial.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de la reserva para jubilación patronal cubre el 100% del valor determinado en el estudio actuarial y se formaba de la siguiente manera:

	Jubilación Patronal	Desahucio
Saldo al 31-12-2016	7,325	2,217
(Reversión) Provisión	467	844
Pagos	-	(696)
Saldo al 31-12-2017	7,792	2,365
Provisión	3,082	1,011
Pagos	-	-
Saldo al 31-12-2018	10,874	3,376

El cálculo de los beneficios post empleo lo realiza un actuatio externo calificado, usando variables y estimaciones de mercado de acuerdo a la metodología del cálculo actuarial.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

16. PATRIMONIO

a) Capital social

En el año 2016 se llevó a cabo un aumento de capital de la compañía por \$75,512 dando como capital final \$75,912 que se ha mantenido hasta el 2017.

b) Reserva Legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 20% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

c) Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera – NIIF

Los resultados de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

17. INGRESOS ORDINARIOS

Durante los años 2018 y 2017 los ingresos ordinarios se formaban de la siguiente manera:

	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos Arrendamientos	465,758	363,030
Otros ingresos operacionales	2,349	3,367
Otros Diversos	5,656	2,455
	473,763	368,852

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

18. GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos de administración se formaban de la siguiente manera:

	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Personal	(113,303)	(89,526)
Honorarios	(4,442)	(2,813)
Suministros	(370)	(1,307)
Mantenimiento y Reparación	-	(1,112)
Depreciaciones	(54,547)	(55,176)
Amortizaciones	-	-
Seguros	(52,316)	(24,648)
Otros Servicios	(122,757)	(86,330)
Jubilación Patronal y desahucio	(4,092)	(584)
Impuestos y contribuciones	(13,465)	(5,608)
Transporte	-	(442)
15% Participación Trabajadores	(3,870)	(2,111)
	<u>(369,162)</u>	<u>(269,657)</u>

19. ASPECTOS TRIBUTARIOS

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

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

Reformas a varios cuerpos legales aplicables a la Compañía

Impuesto a la renta

Ingresos

Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

19. ASPECTOS TRIBUTARIOS

Gastos Deducibles

Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia.

Tarifa

La tarifa del impuesto a la renta para sociedades es del 25% y se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

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

Anticipo de Impuesto a la Renta

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

Impuesto al Valor Agregado

El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago. Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

Impuesto a la Salida de Divisas

Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.

Precios de Transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018 y 2017, no supera el importe acumulado mencionado.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

20. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

a) Riesgo de mercado

Centro Logístico Alpachaca básicamente dirige sus operaciones al arrendamiento de oficinas y bodegas en el sector de Tababela, así como la administración del Centro Logístico, no va a tener mayor impacto en el riesgo de mercado ya que la empresa no tiene títulos valores que se negocien en el mercado Bursátil y por lo tanto no se va a ver afectada por los precios de la venta de acciones que puedan tener caídas drásticas. De igual manera en cuanto al tipo de cambio entre divisas extranjeras, no hay mayor riesgo, debido a que todos los ingresos que se generan del giro del negocio así como también las inversiones que realiza la empresa se la hace sólo en dólares americanos y no en otras monedas extranjeras.

Los únicos riesgos de mercado que pueden afectar sutilmente son los de los tipos de interés ya que el Banco Central fija techos para tasas activas y tasas pasivas en base a la inflación anual y mensual y esto puede variar significativamente según el comportamiento de la economía nacional.

El último riesgo a considerar es el de los precios que oferta la competencia, la cual no existirá ya que sus clientes se consideran como fijos hasta el momento puesto que tienen sus oficinas dentro del centro.

b) Riesgo de tasa de interés

La empresa obtiene sus préstamos a tasas muy bajas en el exterior. Las obligaciones con los proveedores no son pactadas a ningún tipo de interés, los tiempos de pago fluctúan de acuerdo al servicio o bien recibido. Se tiene suficiente cobertura de tiempo para los pagos de con los proveedores.

c) Riesgo de tipo de cambio

La empresa no se va a ver mayormente afectada en cuanto al riesgo de tipo de cambio entre divisas extranjeras, debido a que todos los ingresos que se generan del giro del negocio, así como también las inversiones que realiza la empresa se la hace sólo en dólares americanos y no en otras monedas extranjeras.

d) Riesgo de liquidez

La empresa aún está iniciando sus operaciones y para el control de la liquidez realiza un análisis de sus ingresos y mantiene los niveles adecuados de personal para no exceder sus gastos, más adelante cuando se incrementen sus actividades la empresa realizará los respectivos flujos de efectivo en los cuales se consideren tanto las actividades operativas, actividades de inversión y las actividades de financiamiento con el objeto de cubrir adecuadamente las necesidades de fondos de corto o largo plazo según el origen de la necesidad.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

20. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continuación)

e) Riesgo de gestión de capital

La empresa tiene como objetivo de la política de capital, mantener una estructura accionaria que de credibilidad ante los acreedores y espera que en los años posteriores se produzca la rentabilidad aceptable para los accionistas.

f) Riesgo de crédito

La empresa ha definido una política clara de crédito, así como también para el manejo de la cartera razón por la cual este riesgo no tiene mayor impacto.

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión del informe de los auditores externos, no han existido eventos que deban ser revelados en las notas a los estados financieros, que afecten la presentación de los mismos.
