

# **Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS** Años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

### **Índice**

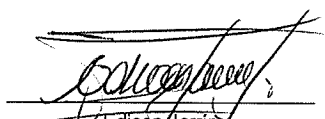
|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| <b>Estados Financieros Auditados</b>              |
| Estados de Situación Financiera                   |
| Estados de Resultados Integrales                  |
| Estados de Cambios en el Patrimonio de los Socios |
| Estados de Flujos de Efectivo                     |
| <b>Notas a los Estados Financieros</b>            |

**Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.****Estados de situación financiera**

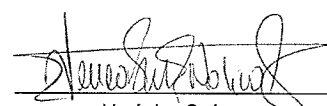
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresado en Dólares de E.U.A.

|                                            |       | Al 31 de diciembre de |                |
|--------------------------------------------|-------|-----------------------|----------------|
|                                            | Notas | 2018                  | 2017           |
| <b>Activos</b>                             |       |                       |                |
| <b>Activos corrientes:</b>                 |       |                       |                |
| 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            |
| <b>Total activos corrientes</b>            |       | <b>215,927</b>        | <b>137,172</b> |
| <b>Activos no corrientes:</b>              |       |                       |                |
| 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          |
| <b>Total activos no corrientes</b>         |       | <b>1,625,470</b>      | <b>489,369</b> |
| <b>Total activos</b>                       |       | <b>1,841,397</b>      | <b>626,541</b> |
| <b>Pasivos y patrimonio neto</b>           |       |                       |                |
| <b>Pasivos corrientes:</b>                 |       |                       |                |
| Cuentas por pagar                          | 10    | 449,707               | 263,673        |
| Pasivos acumulados                         | 12    | 6,283                 | 4,323          |
| <b>Total pasivos corrientes</b>            |       | <b>455,990</b>        | <b>267,996</b> |
| <b>Pasivos no corrientes:</b>              |       |                       |                |
| Cuentas por pagar Accionistas del Exterior | 14    | 300,000               | 300,000        |
| Jubilación patronal y desahucio            | 15    | 14,250                | 10,157         |
| <b>Total pasivos no corrientes</b>         |       | <b>314,250</b>        | <b>310,157</b> |
| <b>Total pasivos</b>                       |       | <b>770,240</b>        | <b>578,153</b> |
| <b>Patrimonio neto</b>                     |       |                       |                |
| 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)       |
| <b>Total patrimonio neto</b>               |       | <b>1,071,157</b>      | <b>48,388</b>  |
| <b>Total pasivos y patrimonio neto</b>     |       | <b>1,841,397</b>      | <b>626,541</b> |



Edison Jarrín  
Gerente General

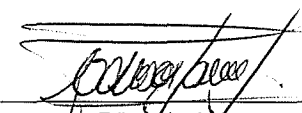


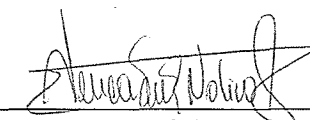
Verónica Suárez  
Contadora

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

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

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

  
 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            |
|------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>                          | <b>75,912</b>  | <b>1,400</b>  | <b>-</b>            | <b>-</b>         | <b>(36,827)</b>       | <b>40,485</b>    |
| Ajuste impuesto a la renta diferido por amortización de pérdidas | -              | -             | -                   | -                | 4,454                 | 4,454            |
| Utilidad del ejercicio                                           | -              | -             | -                   | -                | 3,449                 | 3,449            |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>                          | <b>75,912</b>  | <b>1,400</b>  | <b>-</b>            | <b>-</b>         | <b>(28,924)</b>       | <b>48,388</b>    |
| 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            |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>                          | <b>75,912</b>  | <b>1,572</b>  | <b>3,277</b>        | <b>1,019,282</b> | <b>(28,886)</b>       | <b>1,071,157</b> |

  
Edison Jarrín  
Gerente General

  
Verónica Suárez  
Contadora

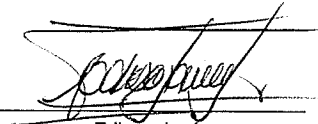
Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

**Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.****Estado de flujos de efectivo**

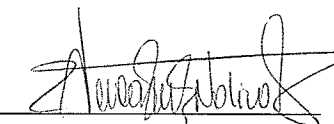
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresado en Dólares E.U.A.

|                                                                                                                                       | 2018           | 2017           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Flujos de Efectivo netos de actividades de operación</b>                                                                           |                |                |
| Utilidad neta                                                                                                                         | 3,487          | 3,449          |
| <b>Ajustes para conciliar la utilidad antes de impuesto a la renta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación</b> |                |                |
| Depreciación                                                                                                                          | 54,547         | 55,176         |
| Reserva para jubilación y desahucio, neta                                                                                             | 4,092          | 615            |
| <b>Variación de activos</b>                                                                                                           |                |                |
| 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          |
| <b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>                                                                        | <b>200,448</b> | <b>101,764</b> |
| <br><b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>                                                                             |                |                |
| Adiciones de activos fijos (neto)                                                                                                     | (173,937)      | (5,128)        |
|                                                                                                                                       | (173,937)      | (5,128)        |
| <br><b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento</b>                                                                        |                |                |
| Cuentas por pagar accionistas del exterior                                                                                            | -              | (100,000)      |
|                                                                                                                                       | -              | (100,000)      |
| <br><b>Incremento (Disminución) neto del efectivo</b>                                                                                 |                |                |
| <b>Efectivo</b>                                                                                                                       | <b>26,511</b>  | <b>(3,364)</b> |
| <br>Saldo al inicio del año                                                                                                           | <b>2,824</b>   | <b>6,188</b>   |
| Saldo al final del año                                                                                                                | <b>29,335</b>  | <b>2,824</b>   |



Edison Jarrin  
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

Expresadas en Dólares de E.U.A.

## 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

Expresadas en Dólares de E.U.A.

## 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.

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.





# **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.

## **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.

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 diferan hasta que el préstamo se reciba.

# 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.

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.

## **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 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.

- **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.

## 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.

### 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.

### d) Activos fijos

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.



# 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.

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 periodo 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.

## e) Deterioro de activos no financieros

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

## 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.

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.

### g) Obligaciones por beneficios post empleo

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 periodo 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.

# **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.

## **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 periodo sobre el que se informa.

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

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 periodo 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 periodo sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que se torne probable la existencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

## **Impuesto a la renta diferido**

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.

# 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.

## 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 periodos con los cuales se relacionan.

## 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.

## 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



# 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.

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).

## NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

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.



## 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.

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 NIIF9.

### **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.

# 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.

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

## NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

### 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<br/>períodos que inicien<br/>en o después de</u> |
|----------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| NIIF 16                    | Arrendamientos                                          | Enero 1, 2019                                                            |
| Modificaciones a la NIIF 9 | Características de prepago con<br>compensación negativa | Enero 1, 2019                                                            |
| Modificación a la NIC 19   | Modificación, reducción o<br>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, CINNIIF 4 Determinación de si un contrato contine 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 arrendamiento 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.



# 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.

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.

## 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 |
| <b>Activos financieros medidos al valor nominal</b> |                         |              |                         |              |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                 | 29,335                  |              | 2,824                   | -            |
| Cuentas por cobrar, neto                            | 172,042                 |              | 133,989                 | -            |
| Total activos financieros                           | 201,377                 |              | 136,813                 | -            |
| <b>Pasivos financieros medidos al costo</b>         |                         |              |                         |              |
| 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          |
|                               | <b>29,335</b>      | <b>2,824</b> |

- (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

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          |
|                            | <b>172,042</b>     | <b>133,989</b> |

- (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<br>(Provisionada) | No<br>Deteriorada | Total                   | Deteriorada<br>(Provisionada) | No<br>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        | -                       | -                             | -                 | -                       | -                             | -                 |
|                   | <b>5,283</b>            | <b>-</b>                      | <b>-</b>          | <b>8,618</b>            | <b>-</b>                      | <b>8,618</b>      |

- (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

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        |
|                                | <b>14,550</b>      | <b>359</b> |

### 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)               | <b>449,920</b> | 378,848                 | (80,523)               | <b>298,325</b> |
| Instalaciones                | 82,193                  | (40,901)               | <b>41,292</b>  | 81,293                  | (32,682)               | <b>48,611</b>  |
| Maquinaria                   | 257,736                 | (143,751)              | <b>113,985</b> | 255,236                 | (118,019)              | <b>137,217</b> |
| Mejoras a Locales Arrendados | 14,324                  | (14,324)               | -              | 14,324                  | (12,671)               | <b>1,653</b>   |
|                              | <b>903,639</b>          | <b>(298,442)</b>       | <b>605,197</b> | <b>729,701</b>          | <b>(243,895)</b>       | <b>485,806</b> |

## 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.

### 8. PROPIEDAD, PLANTA, EQUIPO Y MOBILIARIO

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

|                                        | Edificios      | Instalaciones | Maquinaria     | Mejoras<br>locales<br>arrendados | Total          |
|----------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------------------------|----------------|
| <b>Costo</b>                           |                |               |                |                                  |                |
| 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        |
| <b>Depreciación acumulada</b>          |                |               |                |                                  |                |
| 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)      |
| <b>Neto al 31 de diciembre de 2017</b> | <b>298,325</b> | <b>48,611</b> | <b>137,217</b> | <b>1,653</b>                     | <b>485,806</b> |
| <b>Neto al 31 de diciembre de 2018</b> | <b>449,920</b> | <b>41,292</b> | <b>113,985</b> | <b>-</b>                         | <b>605,197</b> |



## 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.

### 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         |
|                                          | <b>449,707</b>     | <b>263,673</b> |

(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.

### 10. CUENTAS POR PAGAR

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



## 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.

|                         | 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 | <b>18,443</b> | <b>8,513</b> |

### 11. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

- 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           | -      |





## 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.

|                                       |               |                |
|---------------------------------------|---------------|----------------|
| 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                         | <b>68,982</b> | <b>108,305</b> |

### 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 | <b>2,406</b>        | -                          | -                   | <b>2,406</b> |
| Provisiones                      | 14,318              | 2,111                      | 8,513               | 24,942       |
| Pagos                            | (14,512)            | -                          | (8,513)             | (23,025)     |
| Saldo al 31 de diciembre de 2017 | <b>2,212</b>        | <b>2,111</b>               | -                   | <b>4,323</b> |
| Provisiones                      | 14,669              | 3,870                      | -                   | 18,539       |
| Pagos                            | (14,468)            | (2,111)                    | -                   | (16,579)     |
| Saldo al 31 de diciembre de 2018 | <b>2,413</b>        | <b>3,870</b>               | -                   | <b>6,283</b> |

### 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:

## 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.

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

(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.

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:



## 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.

|                       | <u>Jubilación Patronal</u> | <u>Desahucio</u> |
|-----------------------|----------------------------|------------------|
| 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   | <u>10,874</u>              | <u>3,376</u>     |

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

### 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.

## 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.

### 17. INGRESOS ORDINARIOS

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

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

### 18. GASTOS DE ADMINISTRACION

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

|                                 | 2018             | 2017             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
|                                 | (US Dólares)     |                  |
| 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)          |
|                                 | <b>(369,162)</b> | <b>(269,657)</b> |

# 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.

## 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”.

## 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.



## 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.

### 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.

## 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.



# **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.

**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.

## **20. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

**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.

---

