

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

Índice

Estados Financieros Auditados

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio de los Socios

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresado en Dólares de E.U.A.

		Al 31 de diciembre de	
	Notas	2019	2018
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	19,440	29,335
Cuentas por cobrar, neto	6	83,832	172,042
Gastos pagados por anticipado	7	8,811	14,550
Total activos corrientes		112,083	215,927
Activos no corrientes:			
Activos fijos, neto	8	679,549	605,197
Propiedades de inversión comodato	9	1,019,282	1,019,282
Activo por impuesto a la renta diferido		1,897	991
Total activos no corrientes		1,700,728	1,625,470
Total activos		1,812,811	1,841,397
Pasivos y patrimonio neto			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	10	288,762	390,180
Pasivos acumulados	13	8,134	6,283
Total pasivos corrientes		296,896	396,463
Pasivos no corrientes:			
Otras cuentas por pagar	11	313,528	59,528
Cuentas por pagar Accionistas del Exterior	15	109,159	300,000
Jubilación patronal y desahucio	16	16,143	14,250
Total pasivos no corrientes		438,830	373,778
Total pasivos		735,726	770,240
Patrimonio neto			
Capital pagado	17	75,912	75,912
Reserva legal		1,842	1,572
Reserva facultativa		8,398	3,277
Otras reservas propiedad de inversión		1,019,282	1,019,282
Resultados acumulados		(28,349)	(28,886)
Total patrimonio neto		1,077,085	1,071,157
Total pasivos y patrimonio neto		1,812,811	1,841,397

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 2019 y 2018
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2019	2018
Ingresos:			
Ingresos venta de servicios	18	533,135	473,763
Costos		(96,982)	(82,671)
Utilidad bruta en operación		436,153	391,092
 Gastos Generales:	 19		
Gastos de personal		(147,396)	(117,173)
Gastos de servicio		(139,392)	(104,918)
Depreciaciones		(64,798)	(54,547)
Otros ingresos- gastos, neto		(67,921)	(92,524)
		(419,507)	(369,162)
 Utilidad antes de impuesto a la renta		 16,646	 11,962
 Impuesto a la renta corriente		 (13,528)	 (19,920)
Impuesto a la renta diferido		906	1,477
Impuesto a la renta causado		(12,622)	(18,443)
 Utilidad del año		 4,024	 3,487
 Resultados integrales del año, neto de impuestos		 4,024	 3,487

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 2019 y 2018

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital social	Reserva legal	Reserva Facultativa	Otras reservas	Resultados acumulados	Total
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
Apropiación de las reservas	-	270	5,121	-	(5,392)	-
Ajuste tarifa impuesto a la renta año 2018	-	-	-	-	1,905	1,905
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	4,024	4,024
Saldo al 31 de diciembre de 2019	75,912	1,842	8,398	1,019,282	(28,349)	1,077,085

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 2019 y 2018

Expresado en Dólares E.U.A.

	2019	2018
Flujos de Efectivo netos de actividades de operación		
Utilidad neta	4,024	3,487
Ajustes para conciliar la utilidad antes de impuesto a la renta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación		
Depreciación	64,798	54,547
Reserva para jubilación y desahucio, neta	2,572	4,092
Amortización de deudas	(66,500)	
Variación de activos		
Cuentas por cobrar corriente	90,114	(38,054)
Gastos pagados por anticipados	5,740	(14,192)
Activo por impuesto a la renta diferido	(906)	2,572
Cuentas por pagar	151,902	186,036
Pasivos acumulados	1,851	1,960
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	253,595	200,448
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Adiciones de activos fijos (neto)	(139,149)	(173,937)
	(139,149)	(173,937)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Préstamos accionistas	(124,341)	-
	(124,341)	-
(Disminución) Incremento neto del efectivo		
Efectivo	(9,895)	26,511
Saldo al inicio del año	29,335	2,824
Saldo al final del año	19,440	29,335

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 2019 y 2018

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 2019, 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. Aun 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 2019 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 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

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 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

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 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

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 2019 y 2018 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 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

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 2019 y 2018, 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 2019 y 2018 la Compañía no presenta obligaciones con instituciones financieras.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

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.

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.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

d) Activos fijos

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.

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

Edificios	5%
Instalaciones	10%
Mejora en locales arrendados	20%
Equipo de oficina	10%
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 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.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

e) Deterioro de activos no financieros

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.

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.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

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.

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.

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.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

Impuesto a la renta diferido

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.

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 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

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.

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 periodo 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.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

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.

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.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

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 periodo 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.

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 2019 o posteriormente.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

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 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).

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

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.

De acuerdo a la conclusión de la gerencia, éstas no tienen impacto alguno en los presentes estados financieros de la Compañía.

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:

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 17 .- Contratos de seguro	1 de enero de 2021

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

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

La composición de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al valor nominal				
Efectivo y equivalentes de efectivo	19,440	-	29,335	-
Cuentas por cobrar , neto	83,832	-	172,042	-
Total activos financieros	103,372	-	201,377	-
Pasivos financieros medidos al costo				
Cuentas por pagar	288,762	-	390,180	-
Total pasivos financieros	288,762	-	390,180	-

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 2019 y 2018, el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Caja	50	50
Bancos locales (a)	19,390	28,885
Inversiones a corto plazo (b)	-	400
	19,440	29,335

(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) En 2018 representa un depósito realizado para los trámites de constitución de la Compañía.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los deudores comerciales se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Cientes	6,362	5,283
Empleados	5,946	7,261
Impuestos	66,642	93,687
Depósitos de garantías	4,014	4,014
Anticipo a proveedores (1)	618	61,189
Otros	250	608
	83,832	172,042

- (1) En 2018, corresponde a los anticipos entregados por la ampliación y construcción de los cuartos fríos, plataforma obra civil.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la antigüedad del saldo de cuentas por cobrar clientes, neto de provisión es como sigue:

	31 de diciembre de 2019			31 de diciembre de 2018		
Vigencia	Total	Deteriorada (Provisionada)	No Deteriorada	Total	Deteriorada (Provisionada)	No Deteriorada
De 0 a 30 días	4,833	-	-	5,283	-	-
De 31 a 90 días	957	-	-	-	-	-
De 91 a 180 días	572	-	-	-	-	-
De 181 a 270 días	-	-	-	-	-	-
De 271 a 360 días	-	-	-	-	-	-
Más de 361	-	-	-	-	-	-
	6,362	-	-	5,283	-	-

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

7. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los gastos anticipados se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Seguros pagados por anticipado	6,275	4,634
Otros gastos anticipados	2,536	9,916
	8,811	14,550

8. PROPIEDAD, PLANTA, EQUIPO Y MOBILIARIO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de propiedad, planta, equipo y mobiliario se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2019			31 de diciembre de 2018		
	Costo histórico	Depreciación acumulada	Activo Neto	Costo histórico	Depreciación acumulada	Activo Neto
Edificios	670,464	(129,343)	541,120	549,386	(99,466)	449,920
Instalaciones	93,325	(49,816)	43,509	82,193	(40,901)	41,292
Maquinaria	260,486	(169,616)	90,870	257,736	(143,751)	113,985
Equipo de oficina	4,189	(140)	4,050	-	-	-
Mejoras a Locales Arrendados	14,324	(14,324)	-	14,324	(14,324)	-
	1,042,788	(363,239)	679,549	903,639	(298,442)	605,197

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

8. PROPIEDAD, PLANTA, EQUIPO Y MOBILIARIO

Durante los años 2019 y 2018, el movimiento de propiedad, planta, equipo y mobiliario fue el siguiente:

	Edificios	Instalaciones	Maquinaria	Equipo de oficina	Mejoras locales arrendados	Total
Costo						
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
Adiciones	121,078	11,132	2,750	4,189	-	139,149
Saldo al 31 de diciembre de 2019	670,464	93,325	260,486	4,189	14,324	1,042,788
Depreciación acumulada						
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)
Adiciones	(29,877)	(8,915)	(25,865)	(140)	-	(64,797)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	(129,343)	(49,816)	(169,616)	(140)	(14,324)	(363,239)
Neto al 31 de diciembre de 2018	449,920	41,292	113,985	-	-	605,197
Neto al 31 de diciembre de 2019	541,120	43,509	90,870	4,050	-	679,549

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (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 si 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 2019 y 2018 los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Proveedores	62,624	119,640
Impuestos por pagar	6,428	8,957
Seguro social	6,126	4,698
Accionistas del exterior corto plazo (a)	108,000	100,000
Anticipo de clientes	-	82,831
Otros	105,584	74,054
	288,762	390,180

(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 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019	5,048	-	-	2,200	55,376	62,624
31 de diciembre de 2018	2,925	25,738	53,600	1,101	36,276	119,640

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:

	2019	2018
Impuesto a la renta corriente	13,527	19,920
Impuesto diferido	(906)	(1,477)
Total gasto por impuesto a la renta del ejercicio	12,622	18,443

b) Impuesto a la renta corriente

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

	31 de diciembre	
	2019	2018
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	16,646	21,930
Más (menos)		
Gastos no deducibles	46,387	57,750
Rentas exentas	(1,545)	
Utilidad gravable	61,489	79,680
Tasa legal de impuesto	22%	25%
Impuesto a la renta causado	13,527	19,920
Anticipo determinado para el año	-	4,231
Menos – retenciones en la fuente	61,337	37,121
Crédito tributario de años anteriores	-	51,780
Impuesto a la renta por pagar		-
Saldo a favor	47,850	68,982

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 otras cuentas por pagar largo plazo se formaban de la siguiente manera:

	2019	2018
Fresh Logistics	313,528	59,528
	313,528	58,528

Representa un préstamo otorgado por Fresh Logistics para la construcción e instalación de cuarto frío y cuarto aislado. El plazo del préstamo es para 4 años, con 18 meses de gracia, entendiéndose que el primer pago se hará el 1 de julio de 2020.

Esta deuda no genera intereses.

13. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los pasivos acumulados se formaban de la siguiente manera:

	Beneficios sociales	Participación trabajadores	Impuesto a la Renta	Total
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
Provisiones	18,398	2,938	-	21,335
Pagos	(15,615)	(3,870)	-	(19,486)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	5,196	2,938	-	8,134

14. 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.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

14.1 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 2019 y 2018 en transacciones no habituales y/o relevantes.

15. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS EXTERIOR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por pagar de accionistas exterior se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Accionistas del Exterior (a)	109,159	300,000
	109,159	300,000

(a) Estas cuentas por pagar corresponden a:

RAJADASA, estas cuentas por pagar no generan intereses.

Al 31 de diciembre de 2018 \$100,000 a LEMRA LEASING INC., cuyo vencimiento fue el 31 de enero de 2019

16. 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.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

16. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS POST EMPLEO

(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 2019 y 2018 el saldo de la reserva para desahucio cubre el 100% del valor establecido en el estudio actuarial.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 31-12-2017	7,792	2,365
Provisión	3,082	1,011
Saldo al 31-12-2018	10,874	3,376
Costo laboral	2,303	1,160
Reversión de reservas por trabajadores salidos	(1,182)	(1,042)
Pagos	506	148
Saldo al 31-12-2019	12,501	3,642

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.

17. 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 2019.

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.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

17. PATRIMONIO

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.

18. INGRESOS ORDINARIOS

Durante los años 2019 y 2018 los ingresos ordinarios se formaban de la siguiente manera:

	2019	2018
	(US Dólares)	
Ingresos Arrendamientos	457,924	465,758
Otros ingresos operacionales	1,918	2,349
Otros Diversos	73,293	5,656
	533,135	473,763

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

19. GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los gastos de administración se formaban de la siguiente manera:

	2019	2018
	(US Dólares)	
Personal	(140,176)	(113,303)
Honorarios	(4,294)	(4,442)
Suministros	-	(370)
Mantenimiento y Reparación	(285)	-
Depreciaciones	(64,798)	(54,547)
Seguros	(61,557)	(52,316)
Otros Servicios	(121,286)	(122,757)
Jubilación Patronal y desahucio	(4,117)	(4,092)
Impuestos y contribuciones	(20,056)	(13,465)
15% Participación Trabajadores	(2,938)	(3,870)
	(419,507)	(369,162)

20. ASPECTOS TRIBUTARIOS

LEY DE SIMPLICIDAD TRIBUTARIA

El 31 de diciembre de 2019 se publicó en el registro oficial No. 111 la Ley Orgánica de Simplicidad y Progresividad Tributaria que reforma varios cuerpos normativos tributarios, entre ellos las principales reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno fueron:

Impuesto a la renta

- Se establece como deducible la provisión para jubilación patronal, para empleados mayores a 10 años de trabajo en la misma entidad y cuyos fondos sean manejados por empresas administradoras de fondos de acuerdo a la Ley de Mercado de Valores, y desahucio para todos los empleados.

Impuesto a la renta

- Se gravan los dividendos distribuidos a sociedades y personas naturales no residentes en el Ecuador, se aplica como base gravada el 40% del dividendo distribuido y deberá retenerse el 25% de impuesto a la renta, o 35% de impuesto a la renta en caso de no cumplir la entidad en informar la composición societaria.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

20. ASPECTOS TRIBUTARIOS

LEY DE SIMPLICIDAD TRIBUTARIA

- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, sobre nuevas inversiones en servicios de infraestructura hospitalaria, servicios educativos, servicios culturales y artísticos, que no se realicen en el cantón Quito y Guayaquil.
- Las personas naturales con ingresos netos superiores a USD 100,000 no podrán deducirse gastos personales, excepto en caso de salud por enfermedades catastróficas.
- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta, sin embargo, puede ser pagado voluntariamente como anticipo el 50% del impuesto causado del ejercicio anterior menos las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas en ese año.

Impuesto al Valor Agregado (IVA)

- Se incluyeron nuevos bienes y servicios gravados con tarifa 0% de IVA, como: Flores, follajes y ramas cortadas, en estado fresco, tractores de llantas de hasta 300 hp, papel periódico, servicios digitales, suministro de dominio de páginas web, etc.
- Se elimina de agentes de retención de IVA a exportadores y operadores de turismo receptivo.

Impuesto a los Consumos Especiales (ICE)

- La base imponible del ICE será el precio de venta al público sugerido por el fabricante, menos IVA e ICE, o el precio del fabricante o ex aduana más un 30% de margen mínimo de comercialización.
- Se reformaron la forma de determinar la base imponible del ICE para varios bienes y servicios como: productos del tabaco, bebidas gaseosas, perfumes y aguas de tocador, vehículos motorizados, servicios de televisión pagada, telefonía fija y móvil, etc.

Régimen Impositivo para Microempresas

- Se creó el Régimen Impositivo para Microempresas con menos de 10 empleados o ingresos anuales menores a USD 300,000.
- Realizaran declaraciones de IVA e ICE semestralmente.
- La tarifa de impuesto a la renta se fija en el 2% de los ingresos brutos.
- No se encuentran sujetos a retenciones en la fuente ni de IVA ni Impuesto a la Renta.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

- Se elimina que el periodo de vigencia del préstamo sea mayor a 360 días, para la exoneración de impuesto a la renta en los siguientes casos:

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

20. ASPECTOS TRIBUTARIOS

LEY DE SIMPLICIDAD TRIBUTARIA

- Rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones provenientes del exterior.
- Rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones efectuadas en el exterior, destinadas al financiamiento de vivienda, de microcrédito o de las inversiones productivas.
- En la amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, o entidades no financieras especializadas calificadas, están exoneradas siempre que el préstamo sea otorgado a más de 180 días.

Contribución única y temporal

- Se fija una contribución única y temporal para las sociedades que realicen actividad económica con ingresos superiores a USD 1'000.000, y la pagaran en base a los ingresos brutos del ejercicio fiscal 2018, en el mes de marzo del 2020, 2021 y 2022.
- Las tarifas de contribución de acuerdo a los ingresos se establecieron de la siguiente manera:

Ingresos gravados		
Desde	Hasta	Tarifa
1,000,000.00	5,000,000.00	0.10%
5,000,000.01	10,000,000.00	0.15%
10,000,000.01	En adelante	0.20%

Este impuesto no será mayor al impuesto causado del año 2018 y no se podrá deducir ni considerar como crédito tributario en la determinación del impuesto a la renta.

21. 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.

Centro Logístico Alpachaca Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (continuación)

Expresadas en Dólares de E.U.A.

21. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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.

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.

Quito, 06 de Marzo del 2020.