

# **Inmobiliaria Terraplaza S.A.**

*Estados Financieros por el Año Terminado  
el 31 de Diciembre del 2018 e Informe de  
los Auditores Independientes*

## **INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

### **ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7 - 8
Notas a los estados financieros	9

#### **Abreviaturas:**

CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
GPF	Corporación Grupo Fybeca S.A. GPF
FV	Valor razonable (Fair value)
FVR	Valor razonable con cambios en resultado del año
FVORI	Valor razonable con cambios en otro resultado integral
IASB	International Accounting Standard Board
IESBA	International Ethics Standards Board for Accountants
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
IVA	Impuesto al Valor Agregado
MOTC	Margen Operativo sobre el Total de Costos
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIIF 9	Norma Internacional de Información Financiera 9 Instrumentos Financieros
NIIF 15	Norma Internacional de Información Financiera 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes
PCE	Pérdida de Crédito Esperada
SRI	Servicios de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
Inmobiliaria Terraplaza S.A.:

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Terraplaza S.A. (en adelante "Terraplaza" o "La Compañía") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Terraplaza S.A. al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **Fundamentos de la Opinión**

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

### **Negocio en marcha**

Tal como se explica con más detalle en la Nota 3 a los estados financieros adjuntos, éstos fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Como se desprende de dichos estados financieros, al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantiene un déficit acumulado a esa fecha de US\$75 mil y US\$8 mil, respectivamente, obtuvo una pérdida neta por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 de US\$67 mil y US\$43 mil y flujos de caja negativos de actividades de operación por US\$281 mil y US\$27 mil, respectivamente. Adicionalmente, a partir del año 2016, las operaciones de la Compañía han disminuido significativamente, en razón de que, las propiedades de inversión de la Compañía no se han alquilado en su totalidad. Estas situaciones indican la existencia de una incertidumbre material, que podría ocasionar dudas

significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Los planes de la Administración se explican con más detalle en la Nota 3, los cuales están relacionados con las nuevas estrategias comerciales que serán implementadas por los nuevos accionistas. Nuestra opinión no es modificada respecto de este asunto.

### **Asunto de énfasis**

Tal como se explica con más detalle en la Nota 1, durante el mes de septiembre del 2018, los accionistas de Corporación Grupo Fybeca S.A. GPF (accionista mayoritario de la Compañía) suscribieron un acuerdo para la venta de la totalidad del paquete accionario del Grupo. Se espera que el cierre de la transacción ocurra durante el primer semestre de 2019. Nuestra opinión no es modificada respecto de este asunto.

### **Información presentada en adición a los estados financieros**

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

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

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

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

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y

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

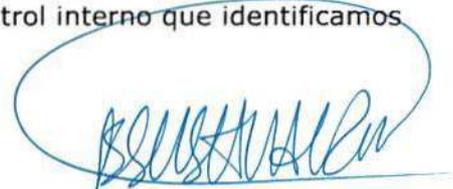
Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

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

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



Quito, Abril 29, 2019  
Registro No. 019



Mario Hidalgo  
Socio  
Licencia No. 22266

**INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

---

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>31/12/18</u></b>	<b><u>31/12/17</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos	7	240,223	53,648
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	8,14	7,805	69,257
Activos por impuestos corrientes	13	166,651	159,546
Inversiones en activos financieros	11,14	<u>175,019</u>	<u>643,077</u>
Total activos corrientes		<u>589,698</u>	<u>925,528</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Instalaciones y equipos	9	27,635	34,916
Propiedades de inversión	10	<u>834,375</u>	<u>842,806</u>
Total activos no corrientes		<u>862,010</u>	<u>877,722</u>
TOTAL		<u>1,451,708</u>	<u>1,803,250</u>

Ver notas a los estados financieros

---



Luis Enrique Coloma  
Presidente Ejecutivo



Jan-Delf von Spreckelsen  
Director de Finanzas  
Corporativas

---

**PASIVOS Y PATRIMONIO****Notas****31/12/18****31/12/17****(en U.S. dólares)****PASIVOS CORRIENTES:**

Cuentas por pagar comerciales y otras

cuentas por pagar

12,14

22,572

300,281

Pasivos por impuestos corrientes

13

289

266

Ingresos diferidos

6,667

Total pasivos corrientes y total pasivos

22,861307,214**PATRIMONIO:**

15

Capital social

1,500,000

1,500,000

Reserva Legal

4,340

4,340

Déficit acumulado

(75,493)(8,304)

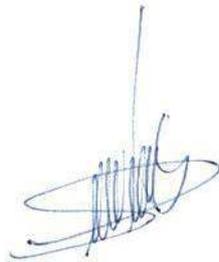
Total patrimonio

1,428,8471,496,036

TOTAL

1,451,7081,803,250

---

Gabriela Tupuna  
Subgerente de  
Contabilidad y CostosKarina Zavala  
Contadora

**INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/18</u> <u>(en U.S. dólares)</u>	<u>31/12/17</u>
INGRESOS	16	60,931	66,782
Servicios administrativos y gerenciales	14	(92,737)	(117,339)
Otros ingresos			25,314
Depreciaciones	9	(6,892)	(6,948)
Honorarios y comisiones		(5,110)	(4,695)
Seguridad y vigilancia		(4,860)	(4,860)
Servicios de limpieza		(11,133)	(13,427)
Impuestos municipales		(10,943)	(20,813)
Publicidad y propaganda			(1,020)
Otros gastos		<u>(36,033)</u>	<u>(18,464)</u>
PÉRDIDA OPERACIONAL		(106,777)	(95,470)
Ingresos financieros	14	<u>39,588</u>	<u>52,299</u>
PÉRDIDA DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>(67,189)</u>	<u>(43,171)</u>

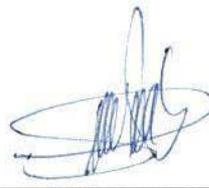
Ver notas a los estados financieros



Luis Enrique Coloma  
Presidente Ejecutivo



Jan-Delf von Spreckelsen  
Director de Finanzas  
Corporativas



Gabriela Tupuna  
Subgerente de  
Contabilidad y Costos



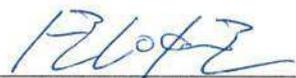
Karina Zavala  
Contadora

**INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

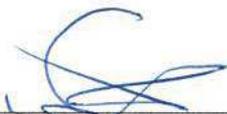
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	1,500,000	3,015	36,583	1,539,598
Pérdida del año			(43,171)	(43,171)
Transferencia		1,325	(1,325)	-
Otros			(391)	(391)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	1,500,000	4,340	(8,304)	1,496,036
Pérdida del año			(67,189)	(67,189)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	<u>1,500,000</u>	<u>4,340</u>	<u>(75,493)</u>	<u>1,428,847</u>

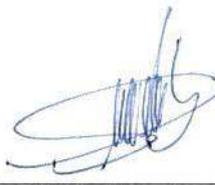
Ver notas a los estados financieros



Luis Enrique Coloma  
Presidente Ejecutivo



Jan-Delf von Spreckelsen  
Director de Finanzas  
Corporativas



Gabriela Tupuna  
Subgerente de  
Contabilidad y Costos



Karina Zavala  
Contadora

**INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/18</u> <u>(en U.S. dólares)</u>	<u>31/12/17</u>
EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Pérdida del año		(67,189)	(43,171)
Ajustes por:			
Depreciación de instalaciones y equipos	9	6,892	6,948
Baja de instalaciones y equipos	9	402	
Provisión por deterioro de cuentas por cobrar	8	419	80
Ajuste a valor razonable de propiedades de inversión	10	<u>8,431</u>	<u>(25,140)</u>
Flujos de efectivo en operación antes de cambios en capital de trabajo		(51,045)	(61,283)
Cambios en el capital de trabajo:			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	8	(7,265)	3,816
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	8,14	56,079	37,657
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12	6,760	(21,852)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	12,14	(279,332)	22,296
Ingresos diferidos		<u>(6,667)</u>	<u>(8,000)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación y pasan...		<u>(281,470)</u>	<u>(27,366)</u>

(Continúa...)

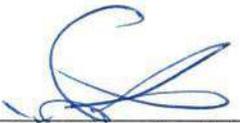
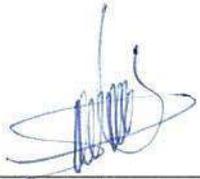
**INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<b>Notas</b>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/17</b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
Efectivo neto utilizado en actividades de operación y vienen...		<u>(281,470)</u>	<u>(27,366)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de instalaciones y equipos	9	(13)	
Disminución de inversiones en activos financieros	11,14	<u>468,058</u>	<u>36,923</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión		<u>468,045</u>	<u>36,923</u>
BANCOS:			
Incremento neto en bancos		186,575	9,557
Saldos al comienzo del año		<u>53,648</u>	<u>44,091</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	7	<u>240,223</u>	<u>53,648</u>

Ver notas a los estados financieros

---

 Luis Enrique Coloma Presidente Ejecutivo	 Jan-Delf von Spreckelsen Director de Finanzas Corporativas	 Gabriela Tupuna Subgerente de Contabilidad y Costos	 Karina Zavala Contadora
--	---	---	---

## **INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Inmobiliaria Terraplaza S.A. (en adelante "la Compañía ") es una subsidiaria de Corporación Grupo Fybeca S.A. GPF, fue constituida en la República del Ecuador mediante escritura de fecha 13 de julio de 2012, e inscrita y aprobada por la Superintendencia de Compañías. El objeto social de la Compañía es efectuar negocios de carácter inmobiliario, ya sea realizando compra-venta de bienes inmuebles, mandato y corretaje, construcción y promoción mobiliaria, administración y arrendamiento de locales propios o de terceros.

Los ingresos de la Compañía durante el año 2018 y 2017 se generaron principalmente por el arrendamiento a terceros de las propiedades de inversión para el funcionamiento de locales comerciales en el Centro Comercial "Plaza Nevado" en la ciudad de Cayambe.

**Venta de acciones** - El 24 de septiembre del 2018, la Compañía Fomento Económico Mexicano S.A.B. de C.V. (FEMSA) a través de su subsidiaria Socofar S.A. (Chile) suscribió un acuerdo para adquirir la totalidad del paquete accionario de Corporación Grupo Fybeca S.A. GPF (accionista mayoritario de la Compañía). La transacción fue autorizada por la Superintendencia de Control del Poder de Mercado del Ecuador el 15 de marzo del 2019. Se espera que el cierre de la transacción ocurra durante el primer semestre del 2019.

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

#### **2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS**

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

Durante el año en curso, la Compañía 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.

##### **Impactos de la aplicación inicial de NIIF 9 Instrumentos financieros**

En el año en curso, la Compañía ha aplicado la NIIF 9 Instrumentos Financieros (revisada en julio del 2014) y las enmiendas consecuentes en relación con otras NIIF que son efectivas durante un período anual que comience en o después del 1 de enero del 2018. Las disposiciones transitorias de la NIIF 9 permite a una entidad no reexpresar información comparativa.

Adicionalmente, la Compañía ha adoptado las modificaciones consecuentes a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones que fueron aplicadas a las revelaciones del 2018 y al período comparativo.

La NIIF 9 introduce nuevos requisitos para:

- 1) La clasificación y medición de activos y pasivos financieros,
- 2) Deterioro de los activos financieros, y
- 3) Contabilidad general de coberturas.

Un detalle de estos nuevos requerimientos, así como su impacto sobre los estados financieros son descritos más adelante.

La Compañía ha aplicado NIIF 9 en conformidad con las disposiciones de transición expuestas en NIIF 9.

*a) La clasificación y medición de los activos financieros*

La fecha de la aplicación inicial (es decir, la fecha en que la Compañía ha evaluado sus activos y pasivos financieros existentes en términos de los requerimientos de NIIF 9) es de 1 de enero del 2018. Por consiguiente, la Compañía ha aplicado los requerimientos de NIIF 9 a instrumentos que continúan siendo reconocidos al 1 de enero del 2018 y que no ha aplicado los requerimientos a los instrumentos que ya han sido dados de baja al 1 de enero del 2018.

Se requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIIF 9, se midan posteriormente a su costo amortizado o al valor razonable considerando como base el modelo de negocio aplicado por la Compañía para la gestión de los activos financieros y las características de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros.

Específicamente:

- Instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;
- Instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es a la vez, obtener los flujos de efectivo contractuales y vender los instrumentos de deuda, y que tiene flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, posteriormente se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral "FVORI".;
- Todas las demás inversiones en instrumentos de deuda o patrimonio posteriormente, se miden a su valor razonable con cambios en resultados "FVR".

A pesar de lo indicado anteriormente, la Compañía puede hacer la elección / designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de un instrumento de patrimonio que no es mantenida ni

para negociar, ni como contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y

- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión en un instrumento de deuda que cumple con los criterios para ser medida a costo amortizado o FVORI, para ser medido a FVR, si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

En el año en curso, la Compañía no ha designado ninguna inversión de deuda que cumpla los criterios de medición del costo amortizado o FVORI, para ser medido a FVR.

Cuando se da de baja una inversión de deuda medida a FVORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado integral, se reclasificará del patrimonio al resultado del año como un ajuste de reclasificación.

Cuando una inversión de patrimonio designada a ser medida a FVORI se da de baja, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado integral es transferido posteriormente a los resultados acumulados.

Los instrumentos de deuda que se miden posteriormente al costo amortizado o al FVORI están sujetos a deterioro, ver literal (b) a continuación.

La Administración de la Compañía revisó y evaluó los activos financieros existentes al 1 de enero del 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían en esa fecha, y concluyó que la aplicación inicial de la NIIF 9 ha tenido el siguiente impacto sobre los activos financieros de la Compañía en cuanto a su clasificación y medición:

- Las inversiones en activos financieros y cuentas por cobrar que fueron medidos a costo amortizado según la NIC 39, se mantienen valorados a su costo amortizado según NIIF 9, ya que se mantienen dentro de un modelo de negocio para recolectar flujos de efectivo contractuales y estos flujos de efectivo consisten exclusivamente de los pagos de capital e intereses sobre el importe principal pendiente.

No existen otros activos financieros que hayan tenido impacto en la posición financiera de la Compañía, resultado del año u otro resultado integral.

#### *(b) Deterioro de activos financieros*

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida de crédito esperada (PCE) en lugar de un modelo de pérdida de crédito incurrida aplicado bajo NIC 39. El modelo de pérdida esperada de crédito requiere que la Compañía tome en cuenta las pérdidas de crédito esperadas y los cambios en esas pérdidas de crédito esperadas al cierre del ejercicio para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento de pérdida haya ocurrido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una provisión para incobrables por las pérdidas de crédito esperadas en:

- (1) Inversiones de deuda medidas a su costo amortizado o al FVORI;
- (2) Arrendamientos por cobrar;
- (3) Cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos; y
- (4) Contratos de garantía financiera a la que se aplican los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.

En particular, la NIIF 9 requiere que la Compañía mida la provisión para pérdidas de un instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida del instrumento, si el riesgo de crédito de ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es un activo financiero adquirido u originado con deterioro. Sin embargo, si el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial (salvo para un activo financiero adquirido u originado con deterioro), la Compañía está obligada a medir la asignación de la pérdida de ese instrumento financiero a un importe igual a la pérdida esperada en 12 meses. La NIIF 9 también requiere un enfoque simplificado para la medición de pérdidas por un importe igual a la vida de las cuentas por cobrar comerciales, activos de contratos y arrendamiento por cobrar en ciertas circunstancias.

Análisis efectuado por la Compañía:

La Compañía aplicó un modelo simplificado de pérdida esperada de sus activos financieros y el resultado es el siguiente:

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - La Compañía aplicó un modelo simplificado de pérdida de crédito esperada de sus cuentas por cobrar comerciales a través de un análisis individual de sus clientes considerando la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida dado ese incumplimiento. La Compañía mantiene relaciones comerciales únicamente con tres clientes, con los cuales mantiene firmados contratos de alquiler de locales comerciales.

En base al análisis de la información histórica de los últimos dos años, la Compañía determinó que no ha existido incumplimientos en los plazos de crédito establecidos contractualmente. Como resultado de esta evaluación, los efectos de la aplicación de los cambios establecidos en la NIIF 9 carecen de importancia relativa y la Administración de la Compañía ha determinado que las provisiones registradas bajo NIC 39, cubren cualquier pérdida por deterioro para estos activos financieros.

Inversiones en activos financieros - Al 31 de diciembre del 2018, los préstamos a compañías relacionadas ascienden a US\$175 mil. Estos préstamos son evaluados como riesgo de crédito bajo a cada fecha de reporte, en razón de que, la Compañía es parte de un grupo corporativo que mantiene planes de pago entre las compañías relacionadas al momento de la evaluación y no existe historia de saldos vencidos y/o deteriorados. Adicionalmente, la Compañía ha evaluado los flujos de efectivo que generarán las compañías relacionadas y las estrategias de la Administración de la Corporación para los proyectos de fusión de dichas Compañías, los cuales reducen el riesgo de crédito.

Ninguno de los cambios en relación al modelo de pérdida esperada (PCE) ha tenido un impacto material en el resultado del año, u otro resultado integral.

Adicionalmente, la aplicación de la NIIF 9 no ha tenido impacto en los flujos de efectivo de la Compañía.

*c) Clasificación y medición de pasivos financieros*

Un cambio significativo fue introducido por la NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros relacionado con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como a FVR atribuible a cambios en el riesgo de crédito del emisor.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presente en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de esos efectos cree o incremente la asimetría contable en el resultado del año. Los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero que sea atribuible al riesgo de crédito de ese pasivo, no serán reclasificados posteriormente al resultado del año, sino que son transferidos directamente a resultados acumulados cuando el pasivo financiero es dado de baja. Previamente, bajo NIC 39, el importe total de los cambios en el valor razonable de los pasivos financieros medidos a FVR se presentaba en resultados del año.

La aplicación de la NIIF 9 no ha tenido impacto en la clasificación y medición de los pasivos financieros de la Compañía.

*d) Revelaciones en relación con la aplicación inicial de NIIF 9*

No existieron activos financieros o pasivos financieros que la Compañía hubiera designado previamente como a FVR bajo NIC 39 que fueran objeto de reclasificación o que la Compañía haya decidido reclasificar a partir de la aplicación de la NIIF 9. No hubo activos financieros o pasivos financieros que la Compañía ha optado por designar como a FVR en la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 9.

La aplicación de la NIIF 9 no ha tenido impacto en los flujos de efectivo de la Compañía.

***Impacto de la aplicación de la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes***

La Compañía ha evaluado el impacto de la aplicación de la NIIF 15 de ingresos procedentes de contratos con los clientes (modificada en abril del 2016) que es de aplicación obligatoria durante el período anual que comience en o después del 1 de enero del 2018. NIIF 15 introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos. Una orientación más prescriptiva se ha añadido en la NIIF 15 para hacer frente a situaciones específicas. Los detalles de los nuevos requerimientos, así como su impacto en los estados financieros de la Compañía se describen a continuación.

La NIIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazó los lineamientos de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entró en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de control de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios.

Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Paso 3: determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de desempeño del contrato.
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de desempeño particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La NIIF 15 utiliza los términos "activo de contrato" y "pasivo de contrato" para describir lo que más comúnmente se conoce como "Ingresos no devengados" e "ingresos diferidos"; sin embargo, la Norma no prohíbe que una entidad utilice descripciones alternativas en el estado de situación financiera. La Compañía ha adoptado la terminología utilizada en la NIIF 15 para describir estos saldos.

Las políticas contables de la Compañía para sus ingresos se describen en detalle en la Nota 3.10 a continuación. Además de proporcionar revelaciones más extensas para las transacciones de ingresos de la Compañía, la aplicación de la NIIF 15 no ha tenido impacto en la posición financiera y o el desempeño financiero de la Compañía.

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

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

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

## **NIIF 16: Arrendamientos**

### Impacto general de la aplicación de las NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas cuando se vuelve efectiva para los períodos iniciados a partir de 1 de enero del 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, NIIF 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador bajo NIC 17.

### Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Compañía hará uso del recurso práctico disponible en la transición a la NIIF 16 de no volver a evaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. En consecuencia, la definición de un contrato de arrendamiento de acuerdo con la NIC 17 y CINIIF 4 continuará aplicando a esos arrendamientos contraídos o modificados antes del 1 de enero del 2019.

El cambio en la definición de un contrato de arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. NIIF 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si el uso de un activo identificado es controlado por el cliente. El control se considera que existe si el cliente tiene:

- El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de la utilización de un activo identificado; y
- El derecho a dirigir el uso de ese activo.

La Compañía aplicará la definición de un contrato de arrendamiento y guías relacionadas establecidas en la NIIF 16 a todos los contratos de arrendamiento celebrados o modificados en el 1 de enero del 2019 (si se trata de un arrendador o el arrendatario en el contrato de arrendamiento).

### Impacto en la contabilidad del arrendador

Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los contratos de arrendamiento, ya sea como financieros u operativos y contabiliza esos dos tipos de arrendamiento de manera diferente. Sin embargo, la NIIF 16 ha modificado y ampliado los requerimientos de revelación, en particular con respecto a cómo un arrendador gestiona los riesgos derivados de su participación residual en los activos arrendados.

## **CINIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias**

Esta interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad

considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

Esta interpretación aplica para períodos que inicien en o después del 1 de enero del 2019.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de esta interpretación no podría tener un impacto en los estados financieros de la Compañía; sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

### **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017**

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- NIIF 3 Combinación de Negocios - clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- NIIF 11 Acuerdos Conjuntos - clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.
- NIC 12 Impuesto a las Ganancias - clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento - clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

## **3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**3.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**3.2 Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**3.3 Bases de preparación de los estados financieros** - Los estados financieros de Inmobiliaria Terraplaza S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) excepto por ciertas propiedades que son medidas al valor razonable tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

**Negocio en marcha** - Los estados financieros fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Como se desprende de los mencionados estados financieros, al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantiene un déficit acumulado de US\$75 mil y US\$8 mil, respectivamente, obtuvo una pérdida neta por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 de US\$67 mil y US\$43 mil y flujos de caja negativos de actividades de operación por US\$281 mil y US\$27 mil, respectivamente. Adicionalmente, a partir del año 2016, las operaciones de la Compañía han disminuido significativamente, en razón de que, las propiedades de inversión de la Compañía no se han alquilado en su totalidad. Estas situaciones indican la existencia de una incertidumbre material, que podría ocasionar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. No obstante, la Administración tiene los siguientes planes:

- Financiamiento a través de las compañías del Grupo.
- Incremento de operaciones y rentabilidad
- Lograr un nivel adecuado de ingresos para soportar la estructura de costos de la Compañía, mediante el control de gastos compartidos con las demás compañías que operan en la plaza, optimización de espacios y nuevos clientes.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

**3.4 Bancos** - Constituyen depósitos en cuentas corrientes locales de disponibilidad inmediata.

### **3.5 Instalaciones y equipos**

**Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de instalaciones y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de instalaciones y equipos comprenden su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento o construcción del activo.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados y su inversión se estime superior a US\$1 millón. Un activo calificable es aquel que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración de la Compañía ha definido como mayor a un año. La Compañía reconoce valores como proyectos que cumplen con las características de activos que representarían beneficios económicos futuros y son registrados como obras en proceso.

**Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las instalaciones y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos menores se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de instalaciones y equipos de la Compañía, requieren revisiones periódicas.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

**Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de instalaciones y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, hasta que la depreciación acumulada iguale el costo o valor revaluado del activo menos su valor residual. La Administración de la Compañía, considera valores residuales para los casos en que se estima que su valor de realización al término de la vida útil no será depreciable y podrán ser comercializados. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de instalaciones y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Equipos de computación	5
Muebles y enseres	7
Equipo de seguridad	6
Equipos de oficina	7
Equipo eléctrico	10
Instalaciones	10

**Retiro o venta de instalaciones y equipos** - Una partida de instalaciones y equipos se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de instalaciones y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados. Cuando el valor en libros de un activo excede a su monto recuperable, éste es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

**3.6 Deterioro del valor de los activos tangibles** - Al final de cada período sobre el cual se informa, la Compañía evalúa los importes en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período.

Al 31 de diciembre del 2018, la Administración de la Compañía no ha identificado indicios de deterioro de sus activos tangibles.

### **3.7 Propiedades de inversión**

**Medición inicial** - Las propiedades de inversión son mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

**Medición posterior al reconocimiento inicial** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable el cual es obtenido mediante tasaciones efectuadas por peritos independientes, calificados, y de reconocida experiencia en el mercado. Las pérdidas y ganancias derivadas de la medición al valor razonable son registradas en el resultado del ejercicio en el que se originan. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

### **3.8 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta corriente y diferido.

**Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo del Grupo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal. Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera. La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro de la Compañía soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

**Impuesto diferido** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además,

los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se debe reconocer un pasivo diferido por diferencias temporarias imponibles relacionadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, a excepción de aquellos en los que la Compañía es capaz de controlar el reverso de la diferencia temporal y cuando exista la posibilidad de que ésta no pueda revertirse en un futuro cercano. Los activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias deducibles asociadas con dichas inversiones y participaciones son únicamente reconocidos, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de una utilidad gravable (tributaria) futura contra las que cargar esas diferencias temporarias y cuando exista la posibilidad de que éstas puedan revertirse en un futuro cercano.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**3.9 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente,

su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

**3.10 Arrendamientos** - Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

**La Compañía como arrendador** - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. La Compañía reconoce los ingresos de la siguiente manera:

Valor Inicial de Concesión (VIC) - Corresponde al valor inicial cobrado por la concesión de los locales comerciales que la Compañía es propietaria en el Proyecto denominado "Plaza Nevado". El Valor Inicial de Concesión (VIC), generalmente es pagado en efectivo dentro del corto plazo, se reconoce inicialmente como ingreso diferido y posteriormente son transferidos a los resultados mensualmente a medida que se transfiere el control de los servicios. El Valor Inicial de Concesión (VIC) es cobrado en función de los metros cuadrados concesionados al cliente por el local comercial, los cuales tienen una vigencia de cinco años y puede ser renovado a su vencimiento.

Valor Mensual de Concesión (VMC) - Corresponden a los valores cobrados mensualmente a los clientes para acceder a locales comerciales por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos y los ingresos se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

Los ingresos correspondientes al Valor Inicial de Concesión (VIC) y al Valor Mensual de Concesión (VMC), son reconocidos como una obligación de desempeño que se satisface a lo largo del tiempo, esto es cuando los servicios son prestados a los clientes.

**3.11 Reconocimiento de ingresos** - La Compañía reconoce principalmente los ingresos de las siguientes fuentes principales:

- Prestación de servicios - alquiler de locales comerciales (Ver nota 3.10); e
- Ingresos por intereses.

Los ingresos se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con un cliente. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control del servicio a sus clientes.

**Ingresos por intereses** - Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que iguala los flujos de efectivo futuros estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

**3.12 Gastos** - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

**3.13 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**3.14 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.

**3.15 Activos financieros** - Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

#### Clasificación de los activos financieros

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y

- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

#### El costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

Para los activos financieros distintos a los comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada, descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas de crédito esperadas.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al FVORI. Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado (véase más adelante). Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en periodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, la Compañía reconoce los ingresos por intereses, aplicando la tasa de interés efectiva ajustada al costo amortizado del activo financiero de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no se encuentre deteriorado.

Los intereses se reconocen en resultados del año y se incluyen en la línea de "Ingresos financieros - ingresos por intereses".

### Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las inversiones en instrumentos de deuda que se miden al costo amortizado o al FVORI, cuentas por cobrar comerciales, arrendamientos por cobrar y activos de contratos, así como contratos de garantía financiera. El importe de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

La Compañía reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar, activos de contratos y arrendamientos por cobrar. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de la Compañía, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

La evaluación no incluye un análisis del valor del dinero en el tiempo, debido a que principalmente la liquidación de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, ocurre en un período menor de 12 meses.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía reconoce la pérdida esperada durante toda la vida del instrumento cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía mide la pérdida por deterioro para ese instrumento financiero por un importe igual a la pérdida esperada en los próximos 12 meses.

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros.

#### (i) Aumento significativo de riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía compara el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de presentación de informes con el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de su reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado.

En particular, la siguiente información se considera al evaluar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial:

- Deterioro significativo real o esperado en la calificación de crédito interna o externa del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en los indicadores externos de mercado del riesgo de crédito para un determinado instrumento financiero;
- Cambios adversos existente o proyectados en las condiciones de negocio, financieras o económicas que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones;
- Deterioro importante real o esperado en los resultados de las operaciones del deudor;
- Aumento significativo en el riesgo de crédito de otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Cambios significativos adversos reales o esperados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulta en una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Compañía presume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Compañía asume que el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determinó que el riesgo de crédito de ese instrumento es bajo a la fecha de reporte. Un instrumento financiero se determina que tiene un bajo riesgo de crédito si:

- (1) El instrumento financiero tiene un bajo riesgo de incumplimiento,
- (2) El deudor tiene una fuerte capacidad para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de efectivo en el corto plazo, y
- (3) Cambios adversos en las condiciones económicas y de negocio en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducir la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de caja.

La Compañía monitorea periódicamente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito y los revisa para asegurar que los criterios son capaces de identificar incremento significativo en el riesgo de crédito antes que los saldos se conviertan en vencidos.

*(ii) Definición de incumplimiento*

La Compañía considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 90 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

*(iii) Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- (b) un incumplimiento de contrato, tal como un evento de incumplimiento o vencimiento;
- (c) los prestamistas del prestatario, por razones contractuales o económicas relacionadas con dificultades financieras del prestatario han realizado concesiones que de otro modo no hubieran considerado;
- (d) cada vez es más probable que el prestatario entre en quiebra o reorganización financiera; o
- (e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

*(iv) Política de castigos*

La Compañía castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de cinco años vencidos, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación de la Compañía, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

*(v) Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas*

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional de incumplimiento que se espera obtener en el futuro, determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuentas incobrables.

***Baja en cuenta de los activos financieros*** - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales

sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año. Además, al darse de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado como FVORI, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica al resultado del año.

### **3.16 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía**

**Clasificación como deuda o patrimonio** - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

**Instrumentos de patrimonio** - Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, netos de los costos de emisión directos.

La recompra de los instrumentos de patrimonio propios de la Compañía se reconocen y deduce directamente en el patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en los resultados, provenientes de la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios de la Compañía.

**Pasivos financieros** - Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando la transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

**Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado** - Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

**Baja en cuentas de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

#### **4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS**

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que se describen en la nota 3, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

##### **4.1 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables de la Compañía**

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones (las cuales son presentadas de forma separada abajo), que la Administración ha efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un impacto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

**Evaluación del modelo de negocio** - La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio. La Compañía determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular. Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y como se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos. La Compañía monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado o valor razonable a través del ORI que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo del negocio para el cual los activos fueron mantenidos. El monitoreo es parte de la evaluación continua de la Compañía de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; y, por lo tanto, un

cambio prospectivo en la clasificación de esos activos. Ningún cambio fue requerido durante los períodos de reporte.

**Aumento significativo del riesgo de crédito** - Como se explica en la nota 3, la pérdida de crédito esperada se mide cuando el riesgo crediticio de un activo financiero ha incrementado significativamente, la Compañía tiene en cuenta la calidad cualitativa y cuantitativa de que la información prospectiva es razonable y soportable. La Compañía presume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen más de 60 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario.

#### **4.2 Fuentes clave para las estimaciones**

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

**Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

**Cálculo de la provisión para cuentas incobrables** - Cuando se mide la pérdida de crédito esperada PCE la Compañía utiliza información prospectiva razonable y soportable, la cual está basada en supuestos para el movimiento futuro de diferentes indicadores económicos y cómo estos se afectarán entre sí.

La pérdida dada el incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge dado el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales adeudados y aquellos que el deudor espera recibir, teniendo en cuenta los flujos de efectivo provenientes de garantías y mejoras integrales del crédito.

La probabilidad de incumplimiento constituye una variable clave en la medición de PCE. La probabilidad de incumplimiento es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte temporal dado, cuyo cálculo incluye datos históricos, suposiciones y expectativas de condiciones futuras.

**Mediciones del valor razonable y los procesos de valoración** - Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se valoran a su valor razonable a efectos de

información financiera.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza datos observables en el mercado en la medida en que esté disponible y contrata tasadores externos calificados para llevar a cabo la valoración. La Administración trabaja en estrecha colaboración con los tasadores externos calificados para establecer las técnicas de valoración adecuadas y variables del modelo.

Información acerca de las técnicas de valoración y los insumos utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen adelante.

**Instalaciones y equipos** - La determinación de las vidas útiles de depreciación de las instalaciones y equipos, se evalúan al cierre de cada año conforme a lo descrito en las notas 3.5.

## 5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

**5.1 Factores de riesgos financieros** - La actividad de la Compañía la expone a una variedad de riesgos que podrían derivar en impactos financieros, tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de precio, y riesgo de valor razonable de tasa de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez. En este ámbito, la gestión de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la aplicación de estrategias en los diferentes ámbitos del negocio a fin de asegurar el flujo de efectivo necesario para cubrir sus necesidades de capital de trabajo y minimizar potenciales efectos adversos en la rentabilidad de sus unidades de negocio mediante el procedimiento de identificación, medición y control del riesgo.

La Presidencia Ejecutiva y las diversas áreas corporativas tienen a su cargo la administración del riesgo de acuerdo con las políticas establecidas y se encargan, con el apoyo del área de Control de Gestión y Riesgos de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros.

**5.2 Riesgo de mercado** - El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector comercial en el Ecuador, publicado por autoridades de gobierno y expertos económicos.

- **Riesgo por tasa de interés** - La deuda financiera de la Compañía está pactada a una tasa de interés fija tanto a corto como a largo plazo; sea esto con obligaciones financieras u obligaciones a terceros, la cual se encuentra indexada a tasa de interés local.
- **Riesgo de precio** - La Compañía no está expuesta significativamente al riesgo de precio por sus servicios puesto que las transacciones son en moneda local y sus precios de venta son comparables con los de sus competidores del mercado local.

**5.3 Riesgo de crédito** - Las políticas de administración de crédito son aplicadas principalmente por el área de Finanzas Corporativas - Crédito. El riesgo de crédito surge del efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras y la exposición al mismo, proviene principalmente por el alquiler de locales. Adicionalmente, las políticas de crédito en cuanto a valores y plazos han

sido definidas de manera específica y en base a la naturaleza de los convenios suscritos con cada cliente. Los sujetos de crédito son principalmente clientes catalogados como institucionales y empresariales.

Respecto a las instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, sus equivalentes y las inversiones en instrumentos financieros, generalmente de corto plazo, tienen calificaciones de riesgo independiente que muestran niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones deben ser como mínimo de "AAA-". La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago, garantías, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables.

**5.4 Riesgo de liquidez** - La principal fuente de liquidez de la Compañía es el flujo de caja proveniente de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses con revisiones periódicas y actualizaciones presupuestarias mensuales.

Los excedentes de efectivo mantenidos por la Compañía y saldos por encima del nivel requerido para la administración del capital de trabajo se colocan en inversiones temporales de renta fija y renta variable en el sistema financiero local e internacional.

Los pasivos financieros incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del tiempo de los flujos de efectivo.

**5.5 Riesgo de capital** - Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta para el capital total. De este indicador se puede determinar el origen de los fondos para la operación de la Compañía.

Los ratios de apalancamiento fueron los siguientes:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 12)	22,572	300,281
Menos: Bancos (Nota 7)	<u>(240,223)</u>	<u>(53,648)</u>
Deuda neta	(217,651)	246,633
Total Patrimonio	<u>1,428,847</u>	<u>1,496,036</u>
Total Deuda Neta y Patrimonio	<u>1,211,196</u>	<u>1,742,669</u>
Ratio de apalancamiento (Deuda Neta / Total Deuda Neta y Patrimonio)	<u>-</u>	<u>14%</u>

Para el año 2018, el índice de apalancamiento refleja una baja dependencia de terceros en el financiamiento de las operaciones de la Compañía.

## 6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**Categorías de instrumentos financieros** - Un detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Bancos (Nota 7)	240,223	53,648
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 8)	7,805	69,257
Inversiones en activos financieros (Nota 11)	<u>175,019</u>	<u>643,077</u>
Total	<u>423,047</u>	<u>765,982</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y total (Nota 12)	<u>22,572</u>	<u>300,281</u>

**Valor razonable de instrumentos financieros** - El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, bancos, y otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a los préstamos con entidades financieras y emisión de títulos a través de titularizaciones, éstos se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado.

## 7. BANCOS

Corresponden a depósitos de disponibilidad inmediata que la Compañía mantiene en instituciones financieras locales, los cuales no generan intereses.

## 8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Clientes	7,358	12,928
Clientes en gestión de cobro y otros	2,345	2,174
Provisión para cuentas dudosas	<u>(2,665)</u>	<u>(2,246)</u>
Subtotal	7,038	12,856
<i>Compañías relacionadas (Ver Nota 14)</i>		56,079
<i>Otras cuentas por cobrar</i>	<u>767</u>	<u>322</u>
Total	<u>7,805</u>	<u>69,257</u>

**Provisión para cuentas dudosas** - La Compañía mide la provisión de pérdidas de cuentas por cobrar comerciales por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas

durante toda la vida de estos activos. Las pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar comerciales se estiman utilizando una matriz de provisión por referencia a la experiencia de incumplimiento del deudor y un análisis de la situación financiera actual del deudor, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales de la industria en la que operan los deudores y una evaluación de la dirección de condiciones actuales y futuras a la fecha de reporte. La Compañía ha reconocido una provisión para pérdidas del 100% para todas las cuentas por cobrar con más de 360 días de vencimiento debido a que la experiencia histórica ha indicado que estas cuentas por cobrar generalmente no son recuperables.

No ha habido ningún cambio en las técnicas de estimación o supuestos significativos realizados durante el período actual de reporte.

El período de crédito en las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es de 60 días. No se cobran intereses sobre los saldos pendientes.

La Compañía castiga cuentas por cobrar comerciales cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera severa y no existe una posibilidad realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra. Ninguna de las cuentas por cobrar comerciales que se hayan dado de baja está sujeta a actividades de cumplimiento.

#### Clientes

En la determinación de las pérdidas crediticias esperadas para las cuentas por cobrar, la Administración de la Compañía ha tenido en cuenta la experiencia histórica de incumplimiento, la evaluación del riesgo individual de los sujetos de crédito, y los comportamientos de pagos posteriores luego de 90 días de vencida la cartera.

Como resultado del análisis en función de reportes históricos disponibles, la Compañía determinó una tasa de pérdida crediticia esperada específica para esta cartera. Esta tasa se aplicó al 1 de enero y 31 de diciembre del 2018 en función a que la composición de la cartera y los controles que mitigan el riesgo crediticio mantienen el mismo comportamiento para las carteras analizadas. Al 31 de diciembre del 2018, la provisión para cuentas dudosas cubre cualquier pérdida por deterioro.

La siguiente tabla muestra el movimiento de la provisión de pérdida crediticia esperada durante la vida de los saldos de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, de acuerdo con el enfoque simplificado establecido en la NIIF 9.

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	2,246	2,166
Provisión del año	<u>419</u>	<u>80</u>
Saldos al fin del año	<u>2,665</u>	<u>2,246</u>

## 9. INSTALACIONES Y EQUIPOS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Costo	61,166	61,838
Depreciación acumulada	<u>(33,531)</u>	<u>(26,922)</u>
Total	<u>27,635</u>	<u>34,916</u>
<i>Clasificación:</i>		
Equipo de oficina	32	50
Muebles y enseres	43	64
Equipos de computación	20	639
Equipo de seguridad	1,475	2,668
Equipo eléctrico	15,770	18,924
Instalaciones	<u>10,295</u>	<u>12,571</u>
Total	<u>27,635</u>	<u>34,916</u>

Los movimientos de instalaciones y equipos fueron como sigue:

**ESPACIO EN BLANCO**

	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipo de computación</u>	<u>Equipo de seguridad</u>	<u>Equipo eléctrico</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Total</u>
<i><u>Costo:</u></i>							
Saldos al 31 de diciembre del 2016	125	148	642	7,239	31,540	21,459	61,153
Adquisiciones	—	—	<u>685</u>	—	—	—	—
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>125</u>	<u>148</u>	<u>1,327</u>	<u>7,239</u>	<u>31,540</u>	<u>21,459</u>	<u>61,838</u>
Adquisiciones	-	-	13	-	-	-	13
Bajas	—	—	<u>(685)</u>	—	—	—	<u>(685)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2018	<u>125</u>	<u>148</u>	<u>655</u>	<u>7,239</u>	<u>31,540</u>	<u>21,459</u>	<u>61,166</u>
<i><u>Depreciación acumulada:</u></i>							
Saldos al 31 de diciembre del 2016	(57)	(63)	(403)	(3,377)	(9,462)	(6,612)	(19,974)
Gasto por depreciación	<u>(18)</u>	<u>(21)</u>	<u>(285)</u>	<u>(1,194)</u>	<u>(3,154)</u>	<u>(2,276)</u>	<u>(6,948)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	(75)	(84)	(688)	(4,571)	(12,616)	(8,888)	(26,922)
Bajas	-	-	283	-	-	-	283
Gasto por depreciación	<u>(18)</u>	<u>(21)</u>	<u>(230)</u>	<u>(1,193)</u>	<u>(3,154)</u>	<u>(2,276)</u>	<u>(6,892)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2018	<u>(93)</u>	<u>(105)</u>	<u>(635)</u>	<u>(5,764)</u>	<u>(15,770)</u>	<u>(11,164)</u>	<u>(33,531)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2018	<u>32</u>	<u>43</u>	<u>20</u>	<u>1,475</u>	<u>15,770</u>	<u>10,295</u>	<u>27,635</u>

## 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	335,043	482,623	817,666
Ganancia (pérdida) sobre revaluación de propiedades	<u>(28,545)</u>	<u>53,685</u>	<u>25,140</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	306,498	536,308	842,806
Pérdida sobre revaluación de propiedades	<u>(3,066)</u>	<u>(5,365)</u>	<u>(8,431)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2018	<u>303,432</u>	<u>530,943</u>	<u>834,375</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre del 2018, se obtuvo a través de un avalúo realizado a esa fecha por un perito independiente, no relacionado con la Compañía quien cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. El avalúo, el cual se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Avalúo, se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

Las referidas propiedades de inversión garantizan operaciones de crédito de sus compañías relacionadas por US\$850 mil, según el avalúo de la institución financiera.

## 11. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Préstamos a compañías relacionadas y total (Ver Nota 14)	<u>175,019</u>	<u>643,077</u>

Constituye un préstamo con vencimiento en marzo del 2019 (en abril del 2018 para el año 2017), renovable a su vencimiento. Su renovación depende de la necesidad de liquidez de la Compañía y genera una tasa de interés nominal anual del 7.99% (7.67% para el año 2017).

***Deterioro de inversiones en activos financieros*** - Para propósitos de evaluación de deterioro, los saldos por préstamos a compañías relacionadas, como se describe en la Nota 2, las pérdidas de crédito esperadas (PCE) son evaluadas durante toda la vida de la inversión en el activo financiero, han sido aplicadas en la adopción inicial de NIIF 9 hasta que estos activos financieros sean dados de baja, ya que requeriría costo y esfuerzo indebido para determinar si su riesgo de crédito ha aumentado considerablemente desde su reconocimiento inicial a la fecha de aplicación inicial de la NIIF 9.

En la determinación de las pérdidas crediticias esperadas para estas inversiones en activos financieros, la Administración de la Compañía ha tenido en cuenta la experiencia histórica de incumplimiento, la posición financiera de las contrapartes, así como las proyecciones donde operan las compañías relacionadas, las cuales se han obtenido de

reportes financieros y considerando fuentes externas de información económica actual, según sea apropiado al determinar la probabilidad de incumplimiento de estos activos, así como las pérdidas al ocurrir el incumplimiento.

No ha habido ningún cambio en las técnicas de estimación o supuestos significativos realizados durante el periodo actual para evaluar la provisión de deterioro de estos activos financieros. No existe provisión de pérdidas de crédito esperadas por préstamos a compañías relacionadas, en razón de que, la Administración de la Compañía ha concluido que no existe un riesgo crediticio porque los valores adeudados por las compañías relacionadas son cobrados según se establecen los términos contractuales.

## 12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Cuentas por pagar	1,016	1,405
Compañías relacionadas (Nota 14)	17,134	296,466
Otras cuentas por pagar	<u>4,422</u>	<u>2,410</u>
Total	<u>22,572</u>	<u>300,281</u>

## 13. IMPUESTOS

### 13.1 Activos y pasivos del año corriente:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta	23,677	28,791
Retenciones en la fuente de IVA	<u>142,974</u>	<u>130,755</u>
Total	<u>166,651</u>	<u>159,546</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y Retenciones	40	34
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>249</u>	<u>232</u>
Total	<u>289</u>	<u>266</u>

**13.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente** - Una reconciliación entre la pérdida según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta	(67,189)	(43,171)
Gastos no deducibles	9,483	182
Ingresos exentos	(438)	
Otras partidas conciliatorias	<u>620</u>	<u>-</u>
Pérdida tributaria <b>(1)</b>	<u>(57,524)</u>	<u>(42,989)</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados <b>(2)</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

**(1)** De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a US\$57 mil y US\$43 mil, respectivamente.

**(2)** De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución; no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%.

Con fecha 29 de diciembre del 2017, mediante registro oficial 150, se estableció el no pago del anticipo de impuesto a la renta a las compañías con ingresos de hasta US\$300,000.

Son susceptibles de revisión las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2015 al 2018.

**13.3 Movimiento de crédito tributario del impuesto a la renta:**

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	28,791	24,143
Baja de retenciones <b>(1)</b>	(8,803)	
Retenciones en la fuente	<u>3,689</u>	<u>4,648</u>
Saldos al fin del año	<u>23,677</u>	<u>28,791</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponden a bajas de retenciones de años anteriores ya que no cumplían las características para usarse como crédito tributario del impuesto a la renta.

**Acuerdo de Precios Anticipado (APA)** - En septiembre 17 de 2015, la Administración de la Compañía presentó el informe APA ante el Servicio de Rentas Internas, en el cual incluye el análisis de la naturaleza de las transacciones originadas por regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría con sus compañías relacionadas locales. En septiembre 11 de 2017, el SRI de conformidad con las disposiciones legales vigentes aprueba y absuelve los siguiente:

- Aprueba el método de precio comparable no controlado para la operación de regalías por licenciamiento de marcas y el método de márgenes transaccionales de utilidad operacional para las operaciones de servicios administrativos y servicios gerenciales con el fin de aumentar el límite de deducibilidad del 20%.
- Aprueba para las operaciones de servicios administrativos y servicios gerenciales la utilización del indicador de rentabilidad Margen Operativo sobre el total de costos (MOTC).
- Absuelve que, de acuerdo al numeral 16 del art. 28 del RLORTI, se incrementa el límite de deducibilidad desde el período fiscal 2015 hasta el último ejercicio fiscal en que la absolución tenga efectos.

La absolución aplica para los ejercicios fiscales 2017, 2018, 2019 y 2020, en los que respecta al régimen de precios de transferencia.

#### **13.4 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, no supera el importe acumulado mencionado.

#### **13.5 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:

Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:

- Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa

y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agro asociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.

- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
- Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.

Reformas a varios cuerpos legales

### Impuesto a la renta

#### *Ingresos:*

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- 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".*

#### *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 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.

*Utilidad en la enajenación de acciones* - Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

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

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

*Impuesto al Valor Agregado:*

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

*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.
- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos.
- Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

Se establece la devolución ISD a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte.

#### 14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los principales saldos y transacciones realizadas durante los años 2018 y 2017 con compañías relacionadas:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Cuentas por cobrar - comerciales:</i>		
Provefarma S.A. y total	_____ -	_____ <u>56,079</u>
<i>Préstamos otorgados a partes relacionadas:</i>		
Provefarma S.A. y total	<u>175,019</u>	<u>643,077</u>
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Provefarma S.A. y total <b>(1)</b>	<u>17,134</u>	<u>296,466</u>

**(1)** Corresponde principalmente a cuentas por pagar a favor de la compañía relacionada por concepto de servicios compartidos.

Un detalle de transacciones con compañías relacionadas es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Intereses ganados:</i>		
Provefarma S.A.	38,596	52,299
Econofarm S.A.	<u>992</u>	_____ -
Total	<u>39,588</u>	<u>52,299</u>
<i>Gastos:</i>		
Servicios gerenciales Provefarma S.A.	62,781	89,191
Servicios administrativos Provefarma S.A.	<u>29,956</u>	<u>28,148</u>
Total	<u>92,737</u>	<u>117,339</u>

#### 15. PATRIMONIO

**15.1 Capital social** - El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 comprende de 1,500,000 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

**15.2 Reserva legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

#### 16. INGRESOS

Corresponden a los ingresos originados por el alquiler de espacios físicos a los clientes sobre las propiedades de inversión en "Plaza Nevado" (Cayambe).

## **17. COMPROMISO**

**Contrato de concesión** - En noviembre 1 del 2013, la Compañía suscribió un contrato con Inmobiliaria Investa S.A. a un plazo de 5 años los cuales podrán ser renovados en períodos iguales. Por este contrato las partes acordaron el pago de una cuota inicial y valores mensuales de concesión y condominio. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía ha devengado la totalidad de la cuota inicial de concesión y se encuentra en proceso de renovación del contrato bajo la figura de alquiler.

## **18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 29 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos, excepto por lo mencionado en la Nota 1, relacionado con la autorización de la operación de concentración económica entre los operadores Socofar S.A. (Chile) y Corporación Grupo Fybeca S.A. GPF, autorizada por la Superintendencia de Control de Poder del Mercado del Ecuador mediante resolución No. SCPM-CRPI-001-2019 de fecha 15 de marzo del 2019.

## **19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Presidencia Ejecutiva de la Compañía en abril 29 del 2019 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Presidencia Ejecutiva de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

---