

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

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 de la Compañía es efectuar negocios de carácter inmobiliario, ya sea realizando compra-venta de bienes inmuebles, mandato y corretaje, construcción y promoción mobiliaria.

Las propiedades de inversión de la Compañía son arrendadas a terceros para el funcionamiento de locales comerciales en el Centro Comercial "Plaza Nevado" en la ciudad de Cayambe.

A partir del mes de febrero del año 2017, la Compañía no renovó un contrato de arrendamiento de uno de los locales comerciales, razón por la cual, ha disminuido sus operaciones e ingresos durante dicho año, con respecto a sus operaciones del año 2016.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 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.

2.2 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.

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico 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.

Los estados financieros fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha. Como se desprende de los mencionados estados financieros, al 31 de diciembre del 2017 la Compañía mantiene un déficit acumulado de US\$8,104, obtuvo una pérdida neta por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 de US\$43,171 y flujos de caja negativos de actividades de operación por US\$27,366. Adicionalmente, a partir del mes de febrero del 2017 la Compañía disminuyó sus operaciones, en razón de que no renovó un contrato por el arrendamiento de un local comercial. 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.

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.

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

2.5 Activos financieros - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: "préstamos y partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. 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 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.

2.5.1 Método de la tasa de interés efectiva - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) 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.

2.5.2 Préstamos y cuentas por cobrar - Los préstamos y las partidas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y partidas por cobrar (incluyendo las cuentas por cobrar comerciales, saldos bancarios y efectivo) son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

2.5.3 Deterioro de valor de activos financieros - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para los activos financieros registrados al costo, si, en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro de valor disminuye y la misma puede estar relacionada de manera objetiva con un evento ocurrido luego de que el deterioro de valor fue reconocido, la pérdida por deterioro de valor previamente reconocida se reversa con cambio en los resultados siempre y cuando el monto en libros de la inversión a la fecha en que se reversa el deterioro no exceda el importe que hubiera resultado de costo amortizado en caso de que no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

2.6 Pasivos financieros - Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los pasivos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados u otros pasivos financieros.

- 2.6.1 Otros pasivos financieros** - Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

- 2.6.2 Baja de activos y pasivos financieros** - Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.7 Instalaciones y equipos

- 2.7.1 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.

- 2.7.2 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.

- 2.7.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de instalaciones y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. 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	10
Equipo de seguridad	6
Equipos de oficina	7
Maquinaria y equipo	10
Instalaciones	10

2.7.4 Retiro o venta de instalaciones y equipos - 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.

2.7.5 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.

2.8 Propiedad de inversión - La propiedad de inversión es mantenida para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, la propiedad de inversión es medida a su valor razonable.

La propiedad de la Compañía se encuentra bajo contrato de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión y se miden de acuerdo con el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan.

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.

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

2.9.1 Impuesto a la renta 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 imposables 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.

2.9.2 Impuesto a la renta 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 imposables. 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.

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.

2.9.3 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.

2.10 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.

2.11 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.

2.11.1 La Compañía como arrendadora - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.12 Reconocimiento de ingresos

2.12.1 Ingresos ordinarios por cuota inicial - Los ingresos comprenden el valor cobrado por la concesión de los locales comerciales en el Proyecto

denominado “Plaza Nevado”. Se reconocen cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro y la transacción cumple con criterios específicos por cada una de las actividades de la Compañía, como se describe a continuación.

Los ingresos de la Compañía, corresponden al valor inicial de concesión (VIC) que son cobrados 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. La cuota inicial de la concesión, en su mayoría es pagada en efectivo dentro del corto plazo, se reconocen inicialmente como ingreso diferido y son registradas contablemente en los resultados de cada período en función del servicio prestado, es decir 5 años.

2.12.2 Ingresos por intereses - Los ingresos por intereses de un activo financiero se reconocen cuando sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda ser medido de forma fiable. 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.

2.13 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.

2.14 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.

2.15 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 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 2017 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelación

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones

derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía.

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos de las pérdidas no realizadas

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las enmiendas aclaran cómo una entidad debe evaluar si existirán suficientes ganancias fiscales futuras las cuales puedan ser utilizadas como diferencias temporales deducibles.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía ya que la Administración evalúa la suficiencia de las ganancias fiscales futuras de una manera que es consistente con estas modificaciones.

2.16 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas - 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</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019

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

NIIF 9 - Instrumentos financieros

- La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:
- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples.

Requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIIF 9, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo

general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar en otro resultado integral, los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en acciones o participaciones de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3), y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

Con base en un análisis de los activos y pasivos financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, considerando los hechos y circunstancias que existan a esa fecha, la administración ha evaluado el impacto de la NIIF 9 en los estados financieros y considera que activos y pasivos financieros continuarán siendo medidos con las mismas bases actualmente adoptadas de acuerdo con NIC 39.

Clasificación y medición

- Los préstamos y cuentas por cobrar registrados a su costo amortizado tal como se describen en la nota 2.5; y, las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar registrados a su costo amortizado tal como se describe en la nota 2.6 son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el saldo del capital pendiente. En consecuencia, éstos activos financieros seguirán siendo medidos posteriormente a costo amortizado en la aplicación de la NIIF 9;

- Todos los demás activos y pasivos financieros continuarán siendo medidos con las mismas bases actualmente adoptadas de acuerdo con NIC 39.

Deterioro

Los activos financieros medidos a costo amortizado estarán sujetos a la evaluación de deterioro de acuerdo con NIIF 9.

La Compañía espera aplicar el enfoque simplificado para reconocer las pérdidas de crédito esperadas por todo el plazo del activo para sus cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, según sea requerido o permitido por la NIIF 9. En consecuencia, la Administración de la Compañía espera reconocer las pérdidas de crédito esperadas para todo el plazo y por 12 meses para estos activos, respectivamente.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tenga un impacto significativo en los estados financieros.

NIIF 15 - Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

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 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

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

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el “control” de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución 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.

En abril 2016, el IASB emitió “Clarificaciones a la NIIF 15” en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Administración de la Compañía ha evaluado preliminarmente sus principales contratos los cuales corresponden a arrendamientos de locales comerciales y ha determinado que dichos arrendamientos representan una sola obligación de desempeño; en consecuencia, los ingresos serán reconocidos para la obligación de desempeño cuando el control sobre los servicios se transfiere al cliente. Esto es similar a los principios de reconocimiento bajo NIC 18 con respecto de los componentes separados de ingresos. En adición, a pesar de que NIIF 15 requiere que el precio de la transacción sea asignado a las diferentes obligaciones de desempeño sobre una base de precios relativos de venta independientes, la Administración no espera que la asignación de los ingresos de los referidos contratos de arrendamiento sean significativamente diferentes de lo que está determinado actualmente, en razón de que, cada contrato tiene establecido el importe a ser reconocido por la prestación de servicios, tal como se describe en las políticas contables (Nota 2.12). El momento de reconocimiento de ingresos de ésta obligación de desempeño se espera que sea consistente con la práctica actual.

Por lo antes mencionado, además de proporcionar más extensas revelaciones sobre las transacciones de ingresos de la Compañía, la Administración no prevé que la aplicación de la NIIF 15 pueda tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros, debido a que corresponden únicamente a arrendamientos; sin embargo, no es posible proporcionar una conclusión al respecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

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.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y

continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tenga un impacto significativo en los estados financieros, en razón de que los ingresos por arrendamientos operativos registrados no difieren con lo establecido en la norma.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros consolidados en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 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.

3.2 Provisión para cuentas dudosas - La estimación para cuentas incobrables es determinada por la Compañía, en base a una evaluación individual de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

3.3 Estimación de vidas útiles de propiedades de inversión, instalaciones y equipos - La determinación de las vidas útiles de depreciación, instalaciones y equipos se evalúan al cierre de cada año, conforme a lo mencionado en la Nota 2.7.3.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

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.

4.1 Riesgo de mercado - El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector inmobiliario en el Ecuador. Las perspectivas para 2018 según los informes del Gobierno apuntan a un crecimiento de la economía ecuatoriana.

La Administración de la Compañía considera que no existirá un impacto significativo en sus operaciones; sin embargo, ha desarrollado planes de acción que le permitan minimizar los posibles efectos de medidas económicas.

4.2 Riesgo de precio - La Compañía no está expuesta significativamente al riesgo de precios puesto que las transacciones se desarrollan en moneda local y sus precios de venta son comparables con los de sus competidores del mercado local, sobre estas actividades comerciales en general, no existen regulaciones por parte del Gobierno.

4.3 Riesgo por tasa de interés - La deuda financiera de la Compañía corresponde a obligaciones con compañías relacionadas, la cual se cancelan en el corto plazo y tienen tasa interés fija, por lo tanto, la Compañía no está expuesta a este riesgo.

4.4 Riesgo de crédito - Las políticas de administración de crédito son aplicadas principalmente por Finanzas Corporativa-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 arrendamiento de locales a terceros en el curso normal de los negocios. Adicionalmente, las políticas de crédito en cuanto a montos 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 instituciones y empresariales.

Respecto a la institución financiera donde se mantiene el efectivo y sus equivalentes tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones deben ser como mínimo de "AAA-".

4.5 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, si hubiere, se colocan en inversiones temporales de renta fija y renta variable en el sistema financiero local.

4.6 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>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 11)	300,281	278,007
Menos: Efectivo y bancos (Nota 6)	<u>(53,648)</u>	<u>(44,091)</u>
Deuda neta	246,633	233,916
 Total Patrimonio	 <u>1,496,036</u>	 <u>1,539,597</u>
 Total Deuda Neta y Patrimonio	 <u>1,742,669</u>	 <u>1,773,513</u>
 Ratio de apalancamiento (Deuda Neta / Total Deuda Neta y Patrimonio)	 <u>14%</u>	 <u>13%</u>

Para el año 2017, el índice de apalancamiento se muestra levemente mayor al año 2016; sin embargo, se refleja una baja dependencia de terceros en el financiamiento de las operaciones de la Compañía.

ESPACIO EN BLANCO

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Activos financieros medidos al costo:</i>		
Efectivo y bancos (Nota 6)	<u>53,648</u>	<u>44,091</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 7)	69,257	110,706
Otros activos financieros (Nota 8)	<u>643,077</u>	<u>680,000</u>
Subtotal	<u>712,334</u>	<u>790,706</u>
Total	<u>765,982</u>	<u>834,797</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y total (Nota 11)	<u>300,281</u>	<u>278,007</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de cuentas por cobrar y por pagar comerciales, efectivo y 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 otros activos financieros, éstos se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado.

6. EFECTIVO Y BANCOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Efectivo		100
Depósitos en cuentas corrientes locales	<u>53,648</u>	<u>43,991</u>
Total	<u>53,648</u>	<u>44,091</u>

Depósitos en cuentas corrientes locales - Corresponden a depósitos de disponibilidad inmediata que la Compañía mantiene en una institución financiera con calificación de "AAA-", los cuales no generan intereses.

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Clientes comerciales	15,102	18,918
Provisión para cuentas dudosas	<u>(2,246)</u>	<u>(2,166)</u>
Subtotal	12,856	16,752
Compañías relacionadas (Ver Nota 12)	56,079	93,736
Otras cuentas por cobrar	<u>322</u>	<u>218</u>
Total	<u>69,257</u>	<u>110,706</u>

El movimiento de la provisión por deterioro es el siguiente:

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldos al comienzo del año	2,166	2,009
Provisión del año	<u>80</u>	<u>157</u>
Saldos al fin del año	<u>2,246</u>	<u>2,166</u>

La Administración de la Compañía considera y evalúa individualmente el riesgo de crédito de sus cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

8. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Préstamos a compañías relacionadas (Ver Nota 12)	<u>643,077</u>	<u>680,000</u>

Constituyen préstamos con vencimientos en marzo y abril del 2018, renovables a su vencimiento. Su renovación depende de la necesidad de liquidez de la Compañía y generan una tasa de interés nominal anual promedio del 7.60%.

ESPACION EN BLANCO

9. INSTALACIONES Y EQUIPOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Costo	61,838	61,838
Depreciación acumulada	(26,922)	(19,974)
Total	<u>34,916</u>	<u>41,864</u>
<i>Clasificación:</i>		
Equipo de oficina	50	68
Muebles y enseres	64	85
Equipos de computación	639	924
Equipo de seguridad	2,668	3,862
Equipo eléctrico	18,924	22,078
Instalaciones	<u>12,571</u>	<u>14,847</u>
Total	<u>34,916</u>	<u>41,864</u>

Los movimientos de instalaciones y equipos fueron como sigue:

ESPACION 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 2015	125	148	642	7,239	31,540	21,459	61,153
Adquisiciones	—	—	<u>685</u>	—	—	—	<u>685</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016 y 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>
<i><u>Depreciación acumulada:</u></i>							
Saldos al 31 de diciembre del 2015	(39)	(42)	(275)	(2,183)	(6,308)	(4,335)	(13,182)
Gasto por depreciación	<u>(18)</u>	<u>(21)</u>	<u>(128)</u>	<u>(1,194)</u>	<u>(3,154)</u>	<u>(2,277)</u>	<u>(6,792)</u>
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	<u>(75)</u>	<u>(84)</u>	<u>(688)</u>	<u>(4,571)</u>	<u>(12,616)</u>	<u>(8,888)</u>	<u>(26,922)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2017	<u>50</u>	<u>64</u>	<u>639</u>	<u>2,668</u>	<u>18,924</u>	<u>12,571</u>	<u>34,916</u>

10. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	335,043	482,623	817,666
Reconocimiento de valor razonable	<u>(28,545)</u>	<u>53,685</u>	<u>25,140</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>306,498</u>	<u>536,308</u>	<u>842,806</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre del 2017, 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.

La referida propiedad de inversión garantiza operaciones de crédito de sus compañías relacionadas.

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Cuentas por pagar proveedores	1,405	1,261
Compañías relacionadas (Nota 12)	296,466	274,170
Otras cuentas por pagar	<u>2,410</u>	<u>2,576</u>
Total	<u>300,281</u>	<u>278,007</u>

ESPACION EN BLANCO

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un detalle de saldos es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Cuentas por cobrar - comerciales:</i>		
Provefarm S.A.	56,079	92,903
Econofarm S.A.	<u> </u>	<u> 833</u>
Total	<u>56,079</u>	<u>93,736</u>
<i>Préstamos otorgados a partes relacionadas:</i>		
Provefarm S.A. y total	643,077	680,000
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Provefarm S.A. y total (1)	<u>296,466</u>	<u>274,170</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>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Arriendos:</u>		
Econofarm S.A. y total	<u> -</u>	<u>15,600</u>
<u>Intereses ganados:</u>		
Provefarm S.A. y total	<u>52,298</u>	<u>53,970</u>
<u>Gastos:</u>		
Servicios gerenciales Provefarm S.A.	89,191	56,190
Servicios administrativos Provefarm S.A.	<u>28,148</u>	<u>19,062</u>
Total	<u>117,339</u>	<u>75,252</u>

ESPACIO EN BLANCO

13. IMPUESTOS

13.1 Activos y pasivos del año corriente:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta	28,791	24,143
Retenciones en la fuente de IVA	<u>130,755</u>	<u>113,682</u>
Total	<u>159,546</u>	<u>137,825</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y Retenciones	34	36
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>232</u>	<u>232</u>
Total	<u>266</u>	<u>268</u>

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

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta	(43,171)	16,974
Gastos no deducibles	<u>182</u>	<u>925</u>
Utilidad gravable (Pérdida tributaria)	<u>(42,989)</u>	<u>17,899</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados (1)	<u>-</u>	<u>3,724</u>

(1) De acuerdo a lo establecido en la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas de acuerdo al Código de la Producción, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía tiene 5 años de operación efectiva. En el año 2016 reconoce en su estado de resultados el impuesto a la renta considerando la tarifa del 22%.

Las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones desde el año 2014 hasta el 2017.

13.3 Movimiento de crédito tributario del impuesto a la renta:

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldos al comienzo del año	24,143	20,255
Provisión del año		(3,724)
Retenciones en la fuente	<u>4,648</u>	<u>7,612</u>
Saldos al fin del año	<u>28,791</u>	<u>24,143</u>

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 2017, no supera el importe acumulado mencionado.

13.5 Aspectos tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).

- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

14. PATRIMONIO

14.1 Capital social - El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprende de 1,500,000 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

14.2 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.

15. GASTOS POR SU NATURALEZA

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Gastos de operación, administración y ventas y total	<u>187,563</u>	<u>152,212</u>

Un detalle de gastos por su naturaleza es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Servicios administrativos	117,339	72,610
Depreciaciones	6,948	11,120
Seguridad y vigilancia	4,860	4,860
Publicidad y propaganda	1,020	2,159
Honorarios y comisiones	4,695	4,125
Otros (1)	<u>52,701</u>	<u>57,338</u>
Total	<u>187,563</u>	<u>152,212</u>

(1) Incluye principalmente impuestos municipales y gastos de mantenimiento de la propiedad de inversión.

16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 27 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Presidencia Ejecutiva Gerencia de la Compañía en abril 27 del 2018 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.
