

CASSCARSONE CÍA. LTDA.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Casscarstone Cía. Ltda. ("la Compañía") es una compañía limitada constituida en Ecuador, el 13 de noviembre del 2012, su domicilio principal es Corea y Av. Amazonas, Edificio Belmonte, en la ciudad de Quito, Provincia de Pichincha. Los accionistas de la Compañía son Dexicorp S.A. (una entidad establecida en Ecuador), Frontrange Ecuador (una entidad establecida en los Estados Unidos de América) y González Revilla Jurado (ciudadano Panameño), cada uno con el 33.33% de participación accionaria.

La principal actividad de la Compañía se relaciona con el arrendamiento de bienes inmuebles. En el mes de mayo del 2013, Casscarstone Cía. Ltda. contrató los servicios profesionales de una compañía para que realice la construcción de las bodegas ubicadas en la Parroquia Tababela, cantón Quito, provincia de Pichincha. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene 76,912 metros cuadrados de bodegas industriales y comerciales, de las cuales 64,412 metros cuadrados se encuentran arrendadas y 12,500 metros cuadrados disponibles.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no tiene empleados en relación de dependencia, por cuanto el servicio de administración y operación es prestado por su compañía relacionada Gerencia Corporativa Gerensa S.A..

La información contenida en estos estados financieros separados 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 de 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 de 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 de 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 la NIIF 9 en conformidad con las disposiciones de transición expuestas en dicha norma.

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 su activos y pasivos financieros existentes en términos de los requerimientos de NIIF 9) es 1 de enero de 2018. Por consiguiente, la Compañía ha aplicado los requerimientos de la NIIF 9 a instrumentos que continúan siendo reconocidos al 1 de enero de 2018 y no aplicó los requerimientos a los instrumentos que fueron dados de baja al 1 de enero de 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 flujo 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 y/o 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.

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 cuentas por cobrar comerciales y las inversiones en activos financieros que fueron medidos a costo amortizado según la NIC 39, se mantienen valorados a su costo amortizado según la 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.

El resultado de la evaluación es el siguiente:

Cuentas por cobrar comerciales - La Compañía aplicó el enfoque simplificado y reconoce las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida de estos activos.

Como resultado del análisis realizado, la Administración de la Compañía considera que no requiere una provisión para cuentas dudosas debido a que no cuenta con historia de cartera vencida. En caso de identificar incumplimiento de las cuentas por cobrar por parte de los arrendatarios, la Administración puede dar por terminada la relación comercial y hacen efectivas las garantías recibidas en efectivo por parte de los arrendatarios, razón por la cual, no se determinan riesgos de pérdida crediticia esperada para estas cuentas por cobrar; sin embargo, la Compañía determinó los siguientes efectos producto de la aplicación inicial de la NIIF 9 al 1 de enero del 2018:

<u>Cuenta</u>	<u>Valor en libras al 31/12/17</u>	<u>Nueva medición</u>	<u>NIIF 9 valor en libras al 1/1/18</u>	<u>Efecto en el patrimonio</u>
Provisión pérdidas crediticias esperadas	—	(33,031)	(33,031)	33,031

Inversiones en activos financieros - Corresponde a un préstamo a su subsidiaria Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda., la cual es evaluada como riesgo de crédito bajo a cada fecha de reporte.

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.

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.

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

La Compañía no se encuentra bajo el alcance de aplicación de la NIIF 15 ingresos procedentes de contratos con los clientes (modificada en abril de 2016) que es de aplicación obligatoria durante el período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. El registro de ingresos por arrendamientos se los realiza de conformidad a la NIC 17 Arrendamientos.

2.2 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas - A la fecha de aprobación de los estados financieros separados, 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 periodos 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 la 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 periodos iniciados a partir de 1 de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la 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 de enero 1 de 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 2019 (si se trata de un arrendador o el arrendatario en el contrato de arrendamiento). En la preparación para la aplicación por primera vez de la NIIF 16, la Compañía se encuentra llevado a cabo un proyecto de implementación.

Impacto en la contabilidad del arrendatario

Arrendamientos operativos

La NIIF 16 cambiará la forma en que la Compañía contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como operativos, los cuales, están fuera del estado de situación financiera.

En la aplicación inicial de la NIIF 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica más adelante), la Compañía:

- a) Reconocerá activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado separado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento futuros;
- b) Reconocerá la amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado separado de resultado integral
- c) Separará el importe total de dinero pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo separado.

Incentivos de arrendamiento (por ejemplo, período de gracia para pagos de alquiler) será reconocido como parte de la medición de los activos por derecho de uso y pasivos de arrendamiento, mientras que según la NIC 17 estos resultaron en el reconocimiento de un pasivo por incentivo de arrendamiento, amortizados como una reducción de los gastos de alquiler sobre una base de línea recta.

Bajo NIIF 16, los activos por derecho de uso serán probados por deterioro de acuerdo con la NIC 36 - Deterioro de los activos. Esto reemplazará el requisito previo de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos. Para los arrendamientos a corto plazo (período de arrendamiento de 12 meses o menos), la Compañía optará por reconocer un gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, según lo permitido por la NIIF 16.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no actúa como arrendataria, razón por la cual, anticipa que la aplicación de esta Norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

Arrendamientos financieros

Las principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 con respecto a los activos mantenidos anteriormente en arrendamiento financiero, es la medición de las garantías del valor residual proporcionadas por el arrendatario al arrendador. La NIIF 16 requiere que la Compañía reconozca como parte de su pasivo por arrendamiento sólo el importe que se espera pagar bajo una garantía del valor residual, en lugar del importe máximo garantizado como requiere la NIC 17. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no mantiene activos bajo arrendamientos financieros.

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 de 2019.

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

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 3.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros separados 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** - Los estados financieros separados han sido preparados sobre la base del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación.

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 separados, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas, con 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 importes de las notas a los estados financieros separados 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 separados:

3.4 Efectivo y bancos - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos bancarios, que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

3.5 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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.

La depreciación de las propiedades de inversión se registra en resultados del período y se reconoce en método de línea recta sobre su vida útil estimada. La Compañía estimada una vida útil de aproximadamente 20 años para sus propiedades de inversión.

3.6 Subsidiarias - Son subsidiarias aquellas entidades que están controladas por la Compañía. Casscarsonne Cía. Ltda. controla a sus subsidiarias cuando tiene poder sobre la participada, está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en las subsidiarias y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre éstas.

La Compañía mide la inversión en su subsidiaria al costo, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas. Los dividendos procedentes de la subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

3.7 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 el activo no genera flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, 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, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

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, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

3.8 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido. Al 31 de diciembre del 2018, 2017, la Compañía no mantiene diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros separados, razón por lo cual no ha registrado impuestos diferidos.

Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán imponibles o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán imponibles o deducibles. El pasivo de la Compañía 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.

El impuesto corriente se reconoce 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 importe de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

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

- 3.11 Reconocimiento de Ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Ingresos por arrendamiento - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 3.10.

Prestación de servicios - Los importes de los ingresos provenientes de contratos de mantenimiento se reconocen tomando como referencia el grado de terminación del servicio prestado y en función del porcentaje de metros cuadrados arrendados.

3.12 Gastos - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado 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.

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones son medidos posteriormente a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVORI):

- Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra al obtener flujos de efectivo contractuales y por la venta de los activos financieros; y,
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados (FVR). A pesar de lo anterior, la Compañía podrá tomar la siguiente elección/designación irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio en otro resultado integral si se cumplen ciertos criterios; y,
- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumple los criterios de costo amortizado o FVORI para medirlo a FVR si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

La Compañía mantiene solamente activos financieros medidos al costo amortizado.

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.

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.

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.

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 y cuentas por cobrar comerciales. 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. 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.

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 del estado financiero 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, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, los precios de swaps de incumplimiento crediticio del deudor, el tiempo o el grado en que el valor razonable de un activo financiero ha sido inferior a su costo amortizado;

- 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 día 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.

Definición de incumplimiento

La Compañía considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 30 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

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 dos 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.

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 como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para las cuentas por cobrar comerciales, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; 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 de sus cuentas por cobrar comerciales en el resultado del año con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de pérdida de crédito esperada.

Baja en cuenta de los activos financieros - La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera 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.

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

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 en cuenta 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 importes 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 importes reconocidos en los estados financieros separados.

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 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 2, la pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de crédito esperada a lo largo de su vida para los activos financieros a corto plazo. La NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo en el riesgo de crédito. Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo ha aumentado significativamente, la Compañía toma en cuenta información cualitativa y cuantitativa prospectiva razonable y soportable.

4.2 Juicio clave para las estimaciones

Cálculo de la pérdida de crédito esperada - 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 acreedor espera recibir, teniendo en cuenta los flujos de efectivo provenientes de garantías y mejoras integrales del crédito.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Clientes locales	525,787	582,146
Provisión para cuentas dudosas	<u>(2.051)</u>	<u>-</u>
Total	<u>523,736</u>	<u>582,146</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde principalmente a facturas del mes de diciembre por concepto de arrendamiento de bodegas a las distintas compañías arrendatarias del inmueble, ubicado en la parroquia Tababela del cantón Quito, provincia de Pichincha.

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 en base a un análisis individual de cada cliente determinando la probabilidad de incumplimiento en función a pérdidas de crédito históricas de cada uno de los clientes; sin embargo, al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no mantiene un historial de cartera vencida a esas fechas. No ha habido ningún cambio en las técnicas de estimación o supuestos significativos realizados durante el período actual de reporte.

6. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a un préstamo otorgado a su subsidiaria, Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda. con vencimiento único en diciembre del 2020 y una tasa de interés nominal anual de 2.98%. La recuperación de esta cuenta depende de la liquidez de su subsidiaria.

Al 31 de diciembre del 2017, el referido préstamo no generaba intereses ni tenía definido un plazo de vencimiento definido.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Instalaciones en arrendamiento	22,949,145	24,381,708
Propiedades para obtener apreciación de capital	<u>12,000,000</u>	<u>12,000,000</u>
Total	<u>34,949,145</u>	<u>36,381,708</u>

Instalaciones en arrendamiento - Las instalaciones de la Compañía están construidas sobre un terreno de propiedad de la subsidiaria Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda., el cual fue entregado por la Compañía bajo un contrato de comodato precario. El plazo del contrato es de 20 años contados desde el 28 de junio del 2013 (fecha de celebración del contrato).

Las instalaciones representan bodegas por un área de 76,912 metros cuadrados que se encuentra arrendadas en un 83%. Al 31 de diciembre del 2018, el valor razonable de las propiedades e instalaciones es de US\$35 millones, el cual fue determinado por un perito independiente (US\$33.2 millones al 2017). Un detalle de las instalaciones en arrendamiento es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Costo	28,588,603	28,588,603
Depreciación acumulada	<u>(5,639,458)</u>	<u>(4,206,895)</u>
Total	<u>22,949,145</u>	<u>24,381,708</u>
<i>Clasificación:</i>		
Instalaciones	22,875,245	24,300,423
Remodelaciones	<u>73,900</u>	<u>81,285</u>
Total	<u>22,949,145</u>	<u>24,381,708</u>

ESPACIO EN BLANCO

Los movimientos de instalaciones en arrendamiento fueron como sigue:

	<u>Instalaciones</u>	<u>Remodelaciones</u>	<u>Total</u>
Costo:			
Saldos al 31 de diciembre del 2016	28,503,591	22,350	28,525,941
Adiciones	-	62,662	62,662
Saldos al 31 de diciembre del 2017 y 2018	<u>28,503,591</u>	<u>85,012</u>	<u>28,588,603</u>
Depreciación acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre del 2016	(2,777,988)		(2,777,988)
Gasto de depreciación del año	<u>(1,425,180)</u>	<u>(3,727)</u>	<u>(1,428,907)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	(4,203,168)	(3,727)	(4,206,895)
Gasto de depreciación del año	<u>(1,425,179)</u>	<u>(7,384)</u>	<u>(1,432,563)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2018	<u>(5,628,347)</u>	<u>(11,111)</u>	<u>(5,639,458)</u>

Propiedades para obtener apreciación de capital - Corresponde a un terreno de 234,086 metros cuadrados ubicado en la Parroquia de Tababela, cantón Quito, Provincia de Pichincha. Al 31 de diciembre del 2018, el valor razonable de los terrenos es de US\$13.8 millones (US\$15.1 millones para el año 2017), el cual fue determinado por un perito independiente.

Activos en garantía - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los terrenos (propiedades para obtener apreciación de capital) con un saldo en libros de US\$12 millones, han sido pignorados mediante escritura de hipoteca abierta a favor del Banco Internacional S.A., con fecha 6 de agosto de 2014 para garantizar un préstamo con dicha institución.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las instalaciones en arrendamiento con un saldo en libros de US\$22.9 millones y US\$24.3 millones, respectivamente, han sido pignorados mediante escritura de hipoteca abierta a favor del Banco Bolivariano C.A., con fecha 29 de julio de 2013 para garantizar un préstamo con la institución.

8. INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a una inversión en 500 acciones a un valor nominal de US\$1.00, en la compañía Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda., que representan el 99.8% de participación accionaria.

Los estados financieros de Casscarstone Cía. Ltda., por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 se presentan consolidados con su compañía subsidiaria Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda., en la cual ejerce control, tal como lo establece la NIIF 10 - Estados Financieros Consolidados; sin embargo, por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Seguros y Valores del Ecuador, Casscarstone Cía. Ltda. presenta estados financieros separados.

9. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Garantizados - al costo amortizado:</i>		
Préstamos bancarios:		
Locales	19,282,620	21,447,396
Exterior	<u>15,831,106</u>	<u>15,741,248</u>
Total	<u>35,113,726</u>	<u>37,188,644</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	2,602,205	2,367,886
No corriente	<u>32,511,521</u>	<u>34,820,758</u>
Total	<u>35,113,726</u>	<u>37,188,644</u>

Préstamos locales - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a obligaciones por pagar a bancos locales con vencimientos hasta enero del 2026 con una tasa de interés promedio anual de 8.6%.

Préstamos al exterior - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a obligaciones por pagar a bancos del exterior con vencimientos hasta marzo del 2019 y con una tasa de interés promedio anual del 7.7%.

Las obligaciones con bancos locales y del exterior se destinaron a la construcción de las bodegas y oficinas en el inmueble "Batán Bajo", ubicado en la parroquia Yaruquí, cantón Quito, provincia de Pichincha, Complejo Comercial "La Mancha".

Los préstamos bancarios están garantizados por una hipoteca sobre las propiedades de inversión de la Compañía (Nota 7).

Los vencimientos no corrientes de los préstamos son como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
2019		17,876,944
2020 (1)	19,025,560	3,460,291
2021	3,784,943	3,785,173
2022	3,909,900	3,910,152
2023	1,993,150	1,993,427
2024	1,731,228	1,732,468
2025	1,895,963	1,896,383
2026	<u>170,777</u>	<u>165,920</u>
Total	<u>32,511,521</u>	<u>34,820,758</u>

(1) La Administración de la Compañía renegociará con los Bancos del exterior el vencimiento de los préstamos.

Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento - La reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento.

	Año terminado	
	31/12/18	31/12/17
Saldos al comienzo del año	37,188,644	38,929,693
Nuevos préstamos	-	616,054
Provisión de intereses	3,230,534	3,303,936
Pago de capital e intereses	<u>(5,305,452)</u>	<u>(5,661,039)</u>
Saldos al fin del año	<u>35,113,726</u>	<u>37,188,644</u>

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	31/12/18	31/12/17
Proveedores locales (1)	981,858	514,640
Garantías recibidas	371,005	384,555
Anticipos de clientes	<u>-</u>	<u>334</u>
Total	<u>1,352,863</u>	<u>899,529</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	981,858	514,974
No corriente	<u>371,005</u>	<u>384,555</u>
Total	<u>1,352,863</u>	<u>899,529</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, incluye principalmente cuentas por pagar por US\$686 mil a Int Food Services Corp. por prestación de servicios.

ESPACIO EN BLANCO

11. IMPUESTOS

Activos y pasivos por impuestos:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activos por impuestos:</i>		
Crédito tributario del Impuesto al Valor Agregado - IVA	827,813	1,382,883
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA	118,800	113,933
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>772,668</u>	<u>1,132,595</u>
Total	<u>1,719,281</u>	<u>2,629,411</u>
<i>Clasificación de los activos por impuestos:</i>		
Corriente	336,398	909,683
No corriente	<u>1,382,883</u>	<u>1,719,728</u>
Total	<u>1,719,281</u>	<u>2,629,411</u>
<i>Pasivos por impuestos por corrientes:</i>		
Retenciones de impuesto al Valor Agregado - IVA	8,433	10,850
Retención de impuesto a la renta por pagar	<u>3,606</u>	<u>7,275</u>
Total	<u>12,039</u>	<u>18,125</u>

Crédito tributario por Impuesto al Valor Agregado - IVA - Corresponde al IVA pagado en las compras relacionadas con la construcción de las bodegas. Este valor, se va liquidando de manera mensual con el IVA generado en la facturación mensual de arriendo de bodegas.

Crédito tributario de Impuesto a la Renta - El saldo corresponde a las retenciones en la fuente efectuadas a la Compañía en los años 2017 y 2018. La Compañía presentará el reclamo ante el Servicio de Rentas Internas durante el año 2019, para la devolución de dichos valores.

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la pérdida según estados financieros separados 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 según estados financieros separados antes de impuesto a la renta	(465,501)	(1,481,102)
Gastos no deducibles	208,280	615,401
Ingresos no gravados	<u>(34,591)</u>	<u>-</u>
Pérdida tributaria	<u>(291,812)</u>	<u>(865,701)</u>

Anticipo de impuesto a la renta calculado - A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2018, la Compañía no calculó el valor del anticipo de impuesto a la renta, en razón de que la Ley de Régimen Tributario Interno establece que las sociedades nuevas que iniciaren actividades estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía completó su quinto año de operación efectiva.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2016 al 2018.

Movimiento del crédito tributario de impuesto a la renta:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos a comienzo del año	(1,132,595)	(776,173)
Recuperación de retenciones en la fuente	776,175	
Pagos efectuados	<u>(416,248)</u>	<u>(356,422)</u>
Saldos al fin del año	<u>(772,668)</u>	<u>(1,132,595)</u>

Pagos efectuados - Corresponde a retenciones en la fuente.

Recuperación de retenciones en la fuente - Corresponde a una nota de crédito por la recuperación de las retenciones en la fuente del impuesto a la renta de los años 2016 y 2015.

Aspectos tributarios:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra Ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el importe efectivamente pagado

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 en 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:

- Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA.
- Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA
- 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.

Precios de Transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior, 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 del exterior durante los años 2018 y 2017, no superan el importe acumulado mencionado.

12. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Préstamos de compañías relacionadas	3,537,140	3,781,870
Préstamos por pagar terceros	<u>813,333</u>	<u>813,333</u>
Total	<u>4,350,473</u>	<u>4,595,203</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	813,333	3,781,870
No corriente	<u>3,537,140</u>	<u>813,333</u>
Total	<u>4,350,473</u>	<u>4,595,203</u>

Préstamos de compañías relacionadas - Al 31 de diciembre del 2018, corresponde principalmente a un préstamo recibido de la compañía relacionada INT Food Services Corp. (Sucursal Ecuador) por US\$2.9 millones (US\$3.2 millones para el año 2017), con vencimiento en enero del 2021 (sin vencimiento definido para el año 2017) y una tasa de interés nominal anual del 8%.

Préstamos por pagar terceros - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a un préstamo otorgado por la Compañía Masville Trading Corp (una sociedad domiciliada en el exterior), que no genera intereses ni tiene plazos de vencimiento definidos.

Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento - La reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento.

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	4,595,203	2,396,103
Nuevos préstamos	676,000	2,199,100
Pago efectuado en base a endoso de nota de crédito desmaterializada SRI	<u>(920,730)</u>	<u>-</u>
Saldos al fin del año	<u>4,350,473</u>	<u>4,595,203</u>

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Clases y categorías de instrumentos financieros y sus valores razonables

La siguiente tabla combina información sobre:

- Clases de instrumentos financieros basadas en su naturaleza y características;
- Los valores en libros de los instrumentos financieros.

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Bancos	126,853	83,455
Cuentas por cobrar comerciales (Nota 5)	523,736	582,146
Inversiones en activos financieros (Nota 6)	<u>147,233</u>	<u>156,661</u>
Total	<u>797,822</u>	<u>822,262</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Préstamos (Nota 9)	35,113,726	37,188,644
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, neto de anticipo de clientes(Nota 10)	1,352,863	899,195
Otros pasivos financieros (Nota 12)	<u>4,350,473</u>	<u>4,595,203</u>
Total	<u>40,817,062</u>	<u>42,683,042</u>

Valor razonable de instrumentos financieros- La administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable

Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. El riesgo de crédito surge de los depósitos en bancos y por los ingresos por servicios prestados a su accionista principal. Adicionalmente, las políticas de crédito en cuanto a importes y plazos han sido definidas de manera específica y en base a la naturaleza de los convenios suscritos con el accionista.

Riesgo de liquidez - La Administración de la Compañía tienen la responsabilidad final por la gestión de liquidez, las cuales han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de

financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, por lo cual, se monitorea continuamente los flujos efectivos proyectados y reales con el vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La Administración de la Compañía revisa la estructura de capital de la Compañía periódicamente considerando el costo del capital y los riesgos asociados.

14. PATRIMONIO

Capital social - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, consiste de 8,000,000 de participaciones, de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por participación y un derecho a los dividendos.

Dividendos - Los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

15. INGRESOS POR ARRIENDOS

Los arrendamientos operativos se relacionan con las instalaciones en arrendamiento propiedad de la Compañía. Los plazos de los contratos de arrendamiento oscilan entre 5 y 7 años, con una opción de extenderlo por 10 años o 20 años. Todos los contratos de arrendamiento operativo contienen cláusulas de revisión del canon de arrendamiento en caso de que el arrendatario ejerza su opción de renovar. El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

16. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	Compra de bienes y/o servicios Año terminado	
	31/12/18	31/12/17
Dexicorp S.A.	360,000	360,000
INT Food Services Corp.	409,370	300,859
Gerensa S.A.	120,000	120,000
Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda.	65,600	55,000
Enesolut S.A.	<u>6,983</u>	<u>4,517</u>
Total	961,953	840,376

17. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantiene firmados varios contratos de arrendamiento de sus propiedades de inversión y otros compromisos. Un resumen de los principales contratos es como sigue:

Fideicomiso Mercantil Casscarsone - Con fecha 15 de julio del 2014, la Compañía firmó un contrato para constituir un fideicomiso mercantil de administración y garantía denominado "Fideicomiso flujos - Casscarsone" cuyo objeto es que la Fiduciaria administre el flujo de recursos provenientes de los derechos de cobro que se aportan al Fideicomiso y que el mismo sirva como fuente de pago de las obligaciones de la deudora a favor del banco con los bienes del patrimonio autónomo, de conformidad con las instrucciones constantes en el contrato de constitución.

Un resumen de las cláusulas del Fideicomiso es como sigue:

- Constituyente - Casscarsone S.A.
- Beneficiaria - Banco Internacional S.A.
- Patrimonio Autónomo - El patrimonio autónomo del Fideicomiso está conformado por el aporte del constituyente de \$1,000, mismo que fue depositado en la cuenta corriente del Fideicomiso

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros del Fideicomiso no disponen de saldos que deban ser incorporados a los estados financieros de la Compañía.

Encargo fiduciario Casscarsone - Con fecha 23 de marzo del 2015, la Compañía procedió a reformar parcialmente al Fideicomiso Casscarsone mediante el cual tanto constituyente como beneficiario acuerdan incorporar al esquema fiduciario un Contrato de Encargo Fiduciario cuyo objeto es que la fiduciaria administre la cuenta de Encargo Casscarsone, en la cual los arrendatarios depositarán o transferirán el valor de los cánones de arriendo por los contratos de arriendo que vinculan a la constituyente con los mismos, a efectos de que cada mes la fiduciaria transfiera los recursos correspondientes a dichos cánones pagados por los arrendatarios a la cuenta del fideicomiso a efectos de que el mismo cumpla con su objeto.

Un resumen de las cláusulas del encargo fiduciario es como sigue:

- Constituyente - Casscarsone S.A.
- Beneficiaria - Banco Internacional S.A.
- Beneficiaria del remanente - Casscarsone S.A.

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros del Fideicomiso no disponen de saldos que deban ser incorporados a los estados financieros de la Compañía.

Contrato de arrendamiento con DINADEC S.A - El 1 de agosto de 2014, Casscarsone Cia. Ltda. suscribió un contrato de arrendamiento con la Compañía DINADEC S.A., por el galpón "F" de 7,000 metros cuadrados, para destinarlo a bodega. El plazo del contrato es de 20 años a partir de la fecha de suscripción.

Contrato de arrendamiento con Bico Internacional S.A - El 10 de febrero de abril de 2014, Casscarsone Cia. Ltda. suscribió un contrato de arrendamiento con la compañía Bico Internacional S.A., por el galpón "G" de 5,070 metros cuadrados, para destinarlo a bodega y planta industrial. El plazo del contrato es de 7 años a partir de la fecha de suscripción.

Contrato de arrendamiento con DIFARE - El 1 de abril del 2014, Casscarstone Cía. Ltda. suscribió un adendum al contrato de arrendamiento con la compañía DIFARE S.A., por el galpón "A" de 4,800 metros cuadrados, de bodega neta, 200 metros cuadrados de oficina interna y 200 metros cuadrados, para destinarlo a bodegas y el galpón "B1" de 2,500 metros cuadrados destinado para bodegas. El plazo del contrato es de 5 años a partir de la fecha de suscripción.

Contrato de arrendamiento con Durini Industrial de Madera C.A. Edimca - El 1 de julio de 2018, Casscarstone Cía. Ltda. suscribió un contrato de arrendamiento con la compañía Durini Industrial de Madera C.A., por el galpón "O" de 4,000 metros cuadrados para destinarlo a bodega. El plazo del contrato es de 2 años a partir de la fecha de suscripción.

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 separados (abril 2 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros separados adjuntos.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 2 del 2019 y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la administración de la Compañía, los estados financieros separados serán aprobados por los Socios sin modificaciones.

CASSCARSONE CÍA. LTDA. Y SUBSIDIARIA

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Casscarstone Cía. Ltda. (la Compañía) es una compañía limitada constituida en Ecuador, el 13 de noviembre del 2012, su domicilio principal es Corea y Av. Amazonas, Edificio Belmonte, en la ciudad de Quito, Provincia de Pichincha. Los accionistas de la Compañía son Dexicorp S.A. (una entidad establecida en Ecuador), Frontrange Ecuador (una entidad establecida en los Estados Unidos de América) y González Revilla Jurado (ciudadano Panameño), cada uno con el 33.33% de participación accionaria.

La principal actividad de la Compañía se relaciona con el arrendamiento de bienes inmuebles. En el mes de mayo del 2013, Casscarstone Cía. Ltda. contrató los servicios profesionales de una compañía para que realice la construcción de las bodegas ubicadas en la Parroquia Tababela, cantón Quito, provincia de Pichincha. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene 76,912 metros cuadrados de bodegas industriales y comerciales, de las cuales 64,412 metros cuadrados se encuentran arrendadas y 12,500 metros cuadrados disponibles.

La subsidiaria que se incluye en los estados financieros consolidados es Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda., una compañía limitada constituida en Ecuador el 15 de diciembre del 1978, su domicilio principal es Corea y Av. Amazonas, Edificio Belmonte, en la ciudad de Quito, Provincia de Pichincha. La participación accionaria y poder del voto de Casscarstone Cía. Ltda. en la subsidiaria es del 99.80%.

La principal actividad de Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda. se relaciona con la compra venta y administración de inmuebles, pudiendo la Compañía realizar toda clase de actos civiles y de comercio u operaciones mercantiles permitidas por la Ley.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Grupo no tiene empleados en relación de dependencia, por cuanto el servicio de administración y operación es prestado por su compañía relacionada Gerencia Corporativa Gerensa S.A..

Las políticas contables que utiliza la subsidiaria son consistentes con las que aplica Casscarstone Cía. Ltda. en la preparación de sus estados financieros consolidados.

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la administración del Grupo.

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, el Grupo 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, el Grupo ha aplicado la NIIF 9 Instrumentos Financieros (revisada en julio de 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 de 2018. Las disposiciones transitorias de la NIIF 9 permite a una entidad no reexpresar información comparativa.

Adicionalmente, el Grupo ha adoptado las modificaciones consecuentes a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones que fueron aplicadas a las revelaciones de 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 consolidados son descritos más adelante.

El Grupo ha aplicado la NIIF 9 en conformidad con las disposiciones de transición expuestas en dicha norma.

a) La clasificación y medición de los activos financieros

La fecha de la aplicación inicial (es decir, la fecha en que el Grupo ha evaluado sus activos y pasivos financieros existentes en términos de los requerimientos de NIIF 9) es 1 de enero de 2018. Por consiguiente, el Grupo ha aplicado los requerimientos de la NIIF 9 a instrumentos que continúan siendo reconocidos al 1 de enero de 2018 y no aplicó los requerimientos a los instrumentos que fueron dados de baja al 1 de enero de 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 el Grupo para la gestión de los activos financieros y las características de flujo 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, el Grupo puede hacer la elección y/o designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- El Grupo 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,
- El Grupo 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, el Grupo no ha designado ninguna inversión de deuda que cumpla los criterios de medición del costo amortizado o FVORI, para ser medido a FVR.

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 del Grupo 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 del Grupo en cuanto a su clasificación y medición:

Las cuentas por cobrar comerciales y las inversiones en activos financieros que fueron medidos a costo amortizado según la NIC 39, se mantienen valorados a su costo amortizado según la 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 del Grupo, 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 el Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo 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), el Grupo 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.

El resultado de la evaluación es el siguiente:

Cuentas por cobrar comerciales - El Grupo aplicó el enfoque simplificado y reconoce las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida de estos activos.

Como resultado del análisis realizado, la Administración del Grupo considera que no requiere una provisión para cuentas dudosas debido a que no cuenta con historia de cartera vencida. En caso de identificar incumplimiento de las cuentas por cobrar por parte de los arrendatarios, la Administración puede dar por terminada la relación comercial y hacen efectivas las garantías recibidas en efectivo por parte de los arrendatarios, razón por la cual, no se determinan riesgos de pérdida crediticia esperada para estas cuentas por cobrar; sin embargo, el Grupo determinó los siguientes efectos producto de la aplicación inicial de la NIIF 9 al 1 de enero del 2018:

<u>Cuenta</u>	<u>Valor en libros al 31/12/17</u>	<u>Nueva medición</u>	<u>NIIF 9 valor en libros al 1/1/18</u>	<u>Efecto en el patrimonio</u>
Provisión pérdidas crediticias esperadas	-	(32,420)	(32,420)	32,420

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.

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

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

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

El Grupo no se encuentra bajo el alcance de aplicación de la NIIF 15 ingresos procedentes de contratos con los clientes (modificada en abril de 2016) que es de aplicación obligatoria durante el período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. El registro de ingresos por arrendamientos se los realiza de conformidad a la NIC 17 Arrendamientos.

2.2 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas - A la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados, el Grupo 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 la 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 de 2019.

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

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

El Grupo 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 de enero 1 de 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.

El Grupo 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 2019 (si se trata de un arrendador o el arrendatario en el contrato de arrendamiento). En la preparación para la aplicación por primera vez de la NIIF 16, el Grupo se encuentra llevado a cabo un proyecto de implementación.

Impacto en la contabilidad del arrendatario

Arrendamientos operativos

La NIIF 16 cambiará la forma en que el Grupo contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como operativos, los cuales, están fuera del estado de situación financiera.

En la aplicación inicial de la NIIF 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica más adelante), el Grupo:

- a) Reconocerá activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento futuros;
- b) Reconocerá la amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado consolidado de resultado integral
- c) Separará el importe total de dinero pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo consolidado.

Incentivos de arrendamiento (por ejemplo, período de gracia para pagos de alquiler) será reconocido como parte de la medición de los activos por derecho de uso y pasivos de arrendamiento, mientras que según la NIC 17 estos resultaron en el reconocimiento de un pasivo por incentivo de arrendamiento, amortizados como una reducción de los gastos de alquiler sobre una base de línea recta.

Bajo NIIF 16, los activos por derecho de uso serán probados por deterioro de acuerdo con la NIC 36 - Deterioro de los activos. Esto reemplazará el requisito previo de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos. Para los arrendamientos a corto plazo (período de arrendamiento de 12 meses o menos), el Grupo optará por reconocer un gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, según lo permitido por la NIIF 16.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Grupo no actúa como arrendataria, razón por la cual, anticipa que la aplicación de esta Norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

Arrendamientos financieros

Las principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 con respecto a los activos mantenidos anteriormente en arrendamiento financiero, es la medición de las garantías del valor residual proporcionadas por el arrendatario al arrendador. La NIIF 16 requiere que el Grupo reconozca como parte de su pasivo por arrendamiento sólo el importe que se espera pagar bajo una garantía del valor residual, en lugar del importe máximo garantizado como requiere la NIC 17. Al 31 de diciembre del 2018, el Grupo no mantiene activos bajo arrendamientos financieros.

Impacto en la contabilidad del arrendador

Bajo la 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 consolidado 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 de 2019.

La Administración del Grupo anticipa que la aplicación de esta interpretación podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del Grupo; 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 el Grupo 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 del Grupo estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo; sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros consolidados 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 del Grupo 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 - Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación.

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, el Grupo 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 consolidados, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas, con 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 importes de las notas a los estados financieros consolidados 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 consolidados:

3.4 Bases de consolidación - Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Compañía y su subsidiaria. Todas las transacciones, saldos ingresos y gastos intergrupales son eliminados en la consolidación. Una compañía tiene control cuando:

- a) Tiene poder sobre la participada;
- b) Está expuesta a, o tiene derechos sobre, rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, y
- c) Tiene la capacidad de usar su poder sobre la participada para afectar a sus rendimientos

La Compañía reevalúa si controla una participada, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos del control mencionados anteriormente.

Cuando la Compañía tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, el poder sobre la participada se genera cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de forma unilateral.

La Compañía considera todos los hechos y circunstancias pertinentes para evaluar si los derechos de voto mantenidos en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- a) El tamaño de la participación del derecho de voto de la Compañía en relación con el tamaño y la dispersión de las acciones de los otros tenedores de voto

- b) Los derechos de voto potenciales poseídos por la Compañía, otros tenedores de voto o de otras partes
- c) Los Derechos derivados de otros acuerdos contractuales
- d) Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que la Compañía tiene, o no, la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben hacerse, incluyendo los patrones de voto en las juntas de accionistas anteriores.

La consolidación de una subsidiaria inicia cuando la Compañía adquiere el control de la subsidiaria, y cesa, cuando este pierde el control de la misma. Los ingresos y gastos de la subsidiaria adquirida o enajenada durante el ejercicio, se incluyen en el estado consolidado de resultados y en el otro resultado integral desde la fecha de control de las ganancias de la subsidiaria hasta la fecha en que la Compañía deje de controlar a la referida entidad.

El resultado y cada componente de otro resultado integral se atribuirán a los propietarios de la Compañía y de los intereses minoritarios. El resultado global total de las subsidiarias se atribuye a los propietarios del Grupo y a las participaciones no controladoras aún si esto diera lugar a los intereses minoritarios a un saldo deudor.

Cuando sea necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias en relación a las políticas contables del Grupo.

Todos los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con las transacciones intergrupales son eliminados en su totalidad en el proceso de consolidación.

Cambios en las participaciones de propiedad del Grupo en una subsidiaria

Los cambios en las participaciones de propiedad del Grupo en una subsidiaria que no den lugar a la pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio. El importe en libros de las participaciones del Grupo y de las participaciones no controladoras se ajustan para reflejar los cambios en su participación relativa en la subsidiaria. Cualquier diferencia entre el monto por el cual se ajustaron las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el patrimonio y es atribuida a los propietarios de la controladora.

Cuando la Compañía pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida se reconoce en los resultados y se calcula como la diferencia entre (i) el agregado del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de la participación retenida y (ii) el importe en libros previo de los activos (incluyendo la plusvalía), y los pasivos de la subsidiaria y cualesquiera participaciones no controladoras. Los importes previamente reconocidos en otro resultado integral en relación con esa subsidiaria son registrados como si el Grupo hubiese vendido directamente los activos pertinentes (es decir, reclasificado al resultado del período o transferido a otra categoría de patrimonio como lo especifican/permiten las NIIF aplicables). El valor razonable de la inversión retenida en la antigua subsidiaria, en la fecha en que se perdió el control, deberá considerarse como el valor razonable a efectos del reconocimiento inicial de un activo financiero de acuerdo con la NIIF 9 o, cuando proceda, el costo del reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

Participaciones no controladoras - Se identifican de manera separada respecto a la participación de la Compañía. Las participaciones no controladoras podrían ser inicialmente medidas a su valor razonable o como la parte proporcional de las participaciones no controladoras de los activos netos identificables de la adquirida. Posteriormente a la adquisición, el valor en libros de las participaciones controladoras será el importe de dichas participaciones al reconocimiento inicial más la porción de las participaciones no controladoras del estado de cambios en el patrimonio neto posterior. El resultado integral total se atribuye a las participaciones no controladoras aún si esto da lugar a un saldo deficitario de estas últimas.

3.5 Efectivo y bancos - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos bancarios, que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

3.6 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Las propiedades del Grupo mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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.

La depreciación de las propiedades de inversión se registra en resultados del período y se reconoce en método de línea recta sobre su vida útil estimada. El Grupo estimada una vida útil de aproximadamente 20 años para sus propiedades de inversión.

3.7 Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período sobre el cual se informa, el Grupo 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 el activo no genera flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo 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, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

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, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

3.8 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido. Al 31 de diciembre del 2018, 2017, el Grupo no mantiene diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados, razón por lo cual no ha registrado impuestos diferidos.

Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán impositivos o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán impositivos 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 del Grupo soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

El impuesto corriente se reconoce 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 el Grupo tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Grupo 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 importe de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

3.10 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.

El Grupo 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.

3.11 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que el Grupo pueda otorgar.

Ingresos por arrendamiento - La política del Grupo para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 3.10.

Prestación de servicios - Los importes de los ingresos provenientes de contratos de mantenimiento se reconocen tomando como referencia el grado de terminación del servicio prestado y en función del porcentaje de metros cuadrados arrendados.

3.12 Gastos - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado 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 consolidados 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 el Grupo 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 una entidad del Grupo 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.

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones son medidos posteriormente a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVORI):

- Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra al obtener flujos de efectivo contractuales y por la venta de los activos financieros; y,
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados (FVR). A pesar de lo anterior, el Grupo podrá tomar la siguiente elección/designación irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- El Grupo puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio en otro resultado integral si se cumplen ciertos criterios; y,
- El Grupo puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumple los criterios de costo amortizado o FVORI para medirlo a FVR si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

El Grupo mantiene solamente activos financieros medidos al costo amortizado.

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.

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.

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.

Deterioro de activos financieros

El Grupo reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las inversiones en instrumentos de deuda que se miden al costo amortizado o al FVORI y cuentas por cobrar comerciales. 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.

El Grupo reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas del Grupo, 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, el Grupo 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, el Grupo 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.

Aumento significativo de riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, el Grupo compara el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de presentación del estado financiero con el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de su reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, el Grupo 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, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, los precios de swaps de incumplimiento crediticio del deudor, el tiempo o el grado en que el valor razonable de un activo financiero ha sido inferior a su costo amortizado;
- 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, el Grupo 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 el Grupo tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, el Grupo 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.

El Grupo 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.

Definición de incumplimiento

El Grupo considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 30 días de mora, a menos que el Grupo tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

Política de castigos

El Grupo 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 dos 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 del Grupo, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

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 como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para las cuentas por cobrar comerciales, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; la comprensión del Grupo de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

El Grupo reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de sus cuentas por cobrar comerciales en el resultado del año con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de pérdida de crédito esperada.

Baja en cuenta de los activos financieros - El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si el Grupo no transfiera ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Grupo reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si el Grupo retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Grupo 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.

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

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 - El Grupo da de baja en cuenta los pasivos financieros sí, y sólo sí, las obligaciones del Grupo 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 del Grupo, 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 importes 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 del Grupo

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 del Grupo y que tienen un impacto significativo en los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

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. El Grupo 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. El Grupo monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado 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 del Grupo 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 2, la pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de crédito esperada a lo largo de su vida para los activos financieros a corto plazo. La NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo en el riesgo de crédito. Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo ha aumentado significativamente, el Grupo toma en cuenta información cualitativa y cuantitativa prospectiva razonable y soportable.

4.2 Juicio clave para las estimaciones

Cálculo de la pérdida de crédito esperada - Cuando se mide la pérdida de crédito esperada PCE el Grupo 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 acreedor espera recibir, teniendo en cuenta los flujos de efectivo provenientes de garantías y mejoras integrales del crédito.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Clientes locales	526,089	638,026
Provisión para cuentas dudosas	<u>(2,051)</u>	<u>-</u>
Total	<u>524,038</u>	<u>638,026</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde principalmente a facturas del mes de diciembre por concepto de arrendamiento de bodegas a las distintas compañías arrendatarias del inmueble, ubicado en la parroquia Tababela del cantón Quito, provincia de Pichincha.

El Grupo 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 en base a un análisis individual de cada cliente determinando la probabilidad de incumplimiento en función a pérdidas de crédito históricas de cada uno de los clientes; sin embargo, al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Grupo no mantiene un historial de cartera vencida a esas fechas. No ha habido ningún cambio en las técnicas de estimación o supuestos significativos realizados durante el período actual de reporte.

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Propiedades e instalaciones en arrendamiento	32,049,145	33,481,708
Propiedades para obtener apreciación de capital	<u>12,000,000</u>	<u>12,000,000</u>
Total	<u>44,049,145</u>	<u>45,481,708</u>

Propiedades e instalaciones en arrendamiento - Las instalaciones del Grupo están construidas sobre un terreno de propiedad de la subsidiaria Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda., el cual fue entregado a Casscarsonne Cía. Ltda. bajo un contrato de comodato precario. El plazo del contrato es de 20 años contados desde el 28 de junio del 2013 (fecha de celebración del contrato).

Las propiedades e instalaciones representan bodegas por un área de 98,232 metros cuadrados que se encuentra arrendadas en un 83%. Al 31 de diciembre del 2018, el valor razonable de las propiedades e instalaciones es de US\$35 millones, el cual fue determinado por un perito independiente (US\$33.2 millones al 2017). Un detalle de las propiedades e instalaciones en arrendamiento es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Costo	37,688,603	37,688,603
Depreciación acumulada	<u>(5,639,458)</u>	<u>(4,206,895)</u>
Total	<u>32,049,145</u>	<u>33,481,708</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	9,100,000	9,100,000
Instalaciones	22,875,245	24,300,423
Remodelaciones	<u>73,900</u>	<u>81,285</u>
Total	<u>32,049,145</u>	<u>33,481,708</u>

Los movimientos de instalaciones en arrendamiento fueron como sigue:

	<u>Terreno</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Remodelaciones</u>	<u>Total</u>
<i>Costo:</i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2016	9,100,000	28,503,591	22,350	37,625,941
Adiciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>62,662</u>	<u>62,662</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017 y 2018	<u>9,100,000</u>	<u>28,503,591</u>	<u>85,012</u>	<u>37,688,603</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2016		(2,777,988)		(2,777,988)
Gasto de depreciación del año		<u>(1,425,180)</u>	<u>(3,727)</u>	<u>(1,428,907)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017		(4,203,168)	(3,727)	(4,206,895)
Gasto de depreciación del año		<u>(1,425,178)</u>	<u>(7,385)</u>	<u>(1,432,563)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2018		<u>(5,628,346)</u>	<u>(11,112)</u>	<u>(5,639,458)</u>

Propiedades para obtener apreciación de capital - Corresponde a un terreno de 234,086 metros cuadrados ubicado en la Parroquia de Tababela, cantón Quito, Provincia de Pichincha. Al 31 de diciembre del 2018, el valor razonable de los terrenos es de US\$13.8 millones (US\$15.1 millones para el año 2017), el cual fue determinado por un perito independiente.

Activos en garantía - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los terrenos (propiedades para obtener apreciación de capital) con un saldo en libros de US\$12 millones, han sido pignorados mediante escritura de hipoteca abierta a favor del Banco Internacional S.A., con fecha 6 de agosto de 2014 para garantizar un préstamo con dicha institución.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las instalaciones en arrendamiento con un saldo en libros de US\$22.9 millones y US\$24.3 millones, respectivamente, han sido pignorados mediante escritura de hipoteca abierta a favor del Banco Bolivariano C.A., con fecha 29 de julio de 2013 para garantizar un préstamo con la institución.

7. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Garantizados - al costo amortizado:</i>		
Préstamos bancarios:		
Locales	19,282,620	21,447,396
Exterior	<u>15,831,106</u>	<u>15,741,248</u>
Total	<u>35,113,726</u>	<u>37,188,644</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	2,602,205	2,367,886
No corriente	<u>32,511,521</u>	<u>34,820,758</u>
Total	<u>35,113,726</u>	<u>37,188,644</u>

Préstamos locales - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a obligaciones por pagar a bancos locales con vencimientos hasta enero del 2026 con una tasa de interés promedio anual de 8.6%.

Préstamos al exterior - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a obligaciones por pagar a bancos del exterior con vencimientos hasta marzo del 2019 y con una tasa de interés promedio anual del 7.7%.

Las obligaciones con bancos locales y del exterior se destinaron a la construcción de las bodegas y oficinas en el inmueble "Batán Bajo", ubicado en la parroquia Yaruquí, cantón Quito, provincia de Pichincha, Complejo Comercial "La Mancha".

Los préstamos bancarios están garantizados por una hipoteca sobre las propiedades de inversión del Grupo (Nota 6).

Los vencimientos no corrientes de los préstamos son como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
2019		17,876,944
2020 (1)	19,025,560	3,460,291
2021	3,784,943	3,785,173
2022	3,909,900	3,910,152
2023	1,993,150	1,993,427
2024	1,731,228	1,732,468
2025	1,895,963	1,896,383
2026	<u>170,777</u>	<u>165,920</u>
Total	<u>32,511,521</u>	<u>34,820,758</u>

(1) La Administración del Grupo renegociará con los Bancos del exterior el vencimiento de los préstamos.

Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento - La reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento.

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	37,188,644	38,929,693
Nuevos préstamos	-	616,054
Provisión de intereses	3,230,534	3,303,936
Pago de capital e intereses	<u>(5,305,452)</u>	<u>(5,661,039)</u>
Saldos al fin del año	<u>35,113,726</u>	<u>37,188,644</u>

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Proveedores locales (1)	916,801	514,677
Garantías recibidas	371,005	384,555
Anticipos de clientes	<u>-</u>	<u>334</u>
Total	<u>1,287,806</u>	<u>899,566</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	916,801	515,011
No corriente	<u>371,005</u>	<u>384,555</u>
Total	<u>1,287,806</u>	<u>899,566</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, incluye principalmente cuentas por pagar por US\$686 mil a Int Food Services Corp. por prestación de servicios.

9. IMPUESTOS

Activos y pasivos por impuestos:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activos por impuestos:</i>		
Crédito tributario del Impuesto al Valor Agregado - IVA	827,813	1,382,883
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA	122,123	118,116
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>772,668</u>	<u>1,132,595</u>
Total	<u>1,722,604</u>	<u>2,633,594</u>
<i>Clasificación de los activos por impuestos:</i>		
Corriente	339,721	913,866
No corriente	<u>1,382,883</u>	<u>1,719,728</u>
Total	<u>1,722,604</u>	<u>2,633,594</u>

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Pasivos por impuestos por corrientes:</i>		
Retenciones de impuesto al Valor Agregado – IVA	8,454	10,851
Retención de impuesto a la renta por pagar	<u>3,606</u>	<u>7,275</u>
Total	<u>12,060</u>	<u>18,126</u>

Crédito tributario por Impuesto al Valor Agregado - IVA - Corresponde al IVA pagado en las compras relacionadas con la construcción de las bodegas. Este valor, se va liquidando de manera mensual con el IVA generado en la facturación mensual de arriendo de bodegas.

Crédito tributario de Impuesto a la Renta - El saldo corresponde a las retenciones en la fuente efectuadas al Grupo en los años 2017 y 2018. El Grupo presentará el reclamo ante el Servicio de Rentas Internas durante el año 2019, para la devolución de dichos valores.

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la pérdida según estados financieros consolidados 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 según estados financieros consolidados		
antes de impuesto a la renta	(451,317)	(1,476,747)
Gastos no deducibles	208,740	615,402
Amortización de pérdidas tributarias		(1,089)
Ingresos no gravados	<u>(34,591)</u>	<u>-</u>
Pérdida tributaria	<u>(277,168)</u>	<u>(862,434)</u>
Impuesto a la renta causado 25% (1)	1,681	479
Impuesto a la renta causado 28% (1)	<u>939</u>	<u>272</u>
Total	<u>2,620</u>	<u>751</u>
Anticipo calculado	<u>-</u>	<u>615</u>
Impuesto a la renta corriente y cargado a resultados (1)	<u>2,620</u>	<u>751</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución (22% para el año 2017), 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 (25% para el año 2017). Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Anticipo de impuesto a la renta calculado - A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2018, Casscarsone Cía. Ltda. no calculó el valor del anticipo de impuesto a la renta, en razón de que la Ley de Régimen Tributario Interno establece que las sociedades nuevas que iniciaren actividades estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. Al 31 de diciembre del 2018, Casscarsone Cía. Ltda. completó su quinto año de operación efectiva.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2016 al 2018.

Movimiento del crédito tributario de impuesto a la renta:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos a comienzo del año	(1,132,595)	(776,173)
Provisión del año	2,620	751
Recuperación de retenciones en la fuente	776,175	
Pagos efectuados	<u>(418,868)</u>	<u>(357,173)</u>
Saldos al fin del año	<u>(772,668)</u>	<u>(1,132,595)</u>

Pagos efectuados - Corresponde a retenciones en la fuente.

Recuperación de retenciones en la fuente - Corresponde a una nota de crédito por la recuperación de las retenciones en la fuente del impuesto a la renta de los años 2016 y 2015.

Aspectos tributarios:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el importe efectivamente pagado

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 en 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:

- Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA.
- Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA
- 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.

Precios de Transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior, 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 del Grupo con partes relacionadas del exterior durante los años 2018 y 2017, no superan el importe acumulado mencionado.

10. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Préstamos de compañías relacionadas	3,537,140	3,781,870
Préstamos por pagar terceros	<u>813,333</u>	<u>813,333</u>
Total	<u>4,350,473</u>	<u>4,595,203</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	813,333	3,781,870
No corriente	<u>3,537,140</u>	<u>813,333</u>
Total	<u>4,350,473</u>	<u>4,595,203</u>

Préstamos de compañías relacionadas - Al 31 de diciembre del 2018, corresponde principalmente a un préstamo recibido del Grupo relacionada INT Food Services Corp. (Sucursal Ecuador) por US\$2.9 millones (US\$3.2 millones para el año 2017), con vencimiento en enero del 2021 (sin vencimiento definido para el año 2017) y una tasa de interés nominal anual del 8%.

Préstamos por pagar terceros - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a un préstamo otorgado por el Grupo Masville Trading Corp (una sociedad domiciliada en el exterior), que no genera intereses ni tiene plazos de vencimiento definidos.

Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento - La reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento.

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	4,595,203	2,396,103
Nuevos préstamos	676,000	2,199,100
Pago efectuado en base a endoso de nota de crédito desmaterializada SRI	<u>(920,730)</u>	<u>-</u>
Saldos al fin del año	<u>4,350,473</u>	<u>4,595,203</u>

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Clases y categorías de instrumentos financieros y sus valores razonables

La siguiente tabla combina información sobre:

- Clases de instrumentos financieros basadas en su naturaleza y características;
- Los valores en libros de los instrumentos financieros.

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Efectivo y bancos	128,036	89,219
Cuentas por cobrar comerciales (Nota 5)	<u>524,038</u>	<u>638,026</u>
Total	<u>652,074</u>	<u>727,245</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Préstamos (Nota 7)	35,113,726	37,188,644
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, neto de anticipo de clientes (Nota 8)	1,287,806	899,232
Otros pasivos financieros (Nota 10)	<u>4,350,473</u>	<u>4,595,203</u>
Total	<u>40,752,005</u>	<u>42,683,079</u>

Valor razonable de instrumentos financieros- La administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros consolidados se aproximan a su valor razonable

Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios, el Grupo está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

El Grupo dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta el Grupo, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte del Grupo, si es el caso.

Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Grupo. El riesgo de crédito surge de los depósitos en bancos y por los ingresos por servicios prestados a su accionista principal. Adicionalmente, las políticas de crédito en cuanto a importes y plazos han sido definidas de manera específica y en base a la naturaleza de los convenios suscritos con el accionista.

Riesgo de liquidez - La Administración del Grupo tienen la responsabilidad final por la gestión de liquidez, las cuales han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que el Grupo pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez del Grupo.

El Grupo maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, por lo cual, se monitorea continuamente los flujos efectivos proyectados y reales con el vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Riesgo de capital - El Grupo gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La Administración del Grupo revisa la estructura de capital del Grupo periódicamente considerando el costo del capital y los riesgos asociados.

12. PATRIMONIO

Capital social - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, consiste de 8,000,000 de participaciones, de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por participación y un derecho a los dividendos.

Dividendos - Los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

13. INGRESOS POR ARRIENDOS

Los arrendamientos operativos se relacionan con las instalaciones en arrendamiento propiedad del Grupo. Los plazos de los contratos de arrendamiento oscilan entre 5 y 7 años, con una opción de extenderlo por 10 años o 20 años. Todos los contratos de arrendamiento operativo contienen cláusulas de revisión del canon de arrendamiento en caso de que el arrendatario ejerza su opción de renovar. El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

14. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	Compra de bienes y/o servicios Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Dexicorp S.A.	360,000	360,000
INT Food Services Corp.	409,370	300,859
Gerensa S.A.	120,000	120,000
Enesolut S.A.	<u>6,983</u>	<u>4,517</u>
Total	<u>896,353</u>	<u>785,376</u>

15. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Grupo mantiene firmados varios contratos de arrendamiento de sus propiedades de inversión y otros compromisos. Un resumen de los principales contratos es como sigue:

Fideicomiso Mercantil Casscarsone - Con fecha 15 de julio del 2014, Casscarsone Cía. Ltda. firmó un contrato para constituir un fideicomiso mercantil de administración y garantía denominado "Fideicomiso flujos - Casscarsone cuyo objeto es que la Fiduciaria administre el flujo de recursos provenientes de los derechos de cobro que se aportan al Fideicomiso y que el mismo sirva como fuente de pago de las obligaciones de la deudora a favor del banco con los bienes del patrimonio autónomo, de conformidad con las instrucciones constantes en el contrato de constitución.

Un resumen de las cláusulas del Fideicomiso es como sigue:

- Constituyente - Casscarsone S.A.
- Beneficiaria - Banco Internacional S.A.
- Patrimonio Autónomo - El patrimonio autónomo del Fideicomiso está conformado por el aporte del constituyente de \$1,000, mismo que fue depositado en la cuenta corriente del Fideicomiso

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros del Fideicomiso no disponen de saldos que deban ser incorporados a los estados financieros del Grupo.

Encargo fiduciario Casscarsone - Con fecha 23 de marzo del 2015, Casscarsone Cía. Ltda. procedió a reformar parcialmente al Fideicomiso Casscarsone mediante el cual tanto constituyente como beneficiario acuerdan incorporar al esquema fiduciario un Contrato de Encargo Fiduciario cuyo objeto es que la fiduciaria administre la cuenta de Encargo Casscarsone, en la cual los arrendatarios depositarán o transferirán el valor de los cánones de arriendo por los contratos de arriendo que vinculan a la constituyente con los mismos, a efectos de que cada mes la fiduciaria transfiera los recursos correspondientes a dichos cánones pagados por los arrendatarios a la cuenta del fideicomiso a efectos de que el mismo cumpla con su objeto.

Un resumen de las cláusulas del encargo fiduciario es como sigue:

- Constituyente - Casscarsone S.A.
- Beneficiaria - Banco Internacional S.A.
- Beneficiaria del remanente - Casscarsone S.A.

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros del Fideicomiso no disponen de saldos que deban ser incorporados a los estados financieros del Grupo.

Contrato de comodato - Con fecha 28 de junio de 2013, Casscarsone Cía. Ltda., e Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda. celebraron un contrato de comodato, mediante el cual la subsidiaria, otorga a la Compañía, el uso del terreno de su propiedad denominado "Batan Bajo", situado en la parroquia Yaruqui del cantón Quito, provincia de Pichincha; con la finalidad de que Casscarsone Cía. Ltda. lo utilice exclusivamente para la construcción de un complejo industrial de bodegas.

Este comodato da la facultad a Casscarsone Cía. Ltda. para explotar el inmueble y celebrar con terceros contratos de arrendamiento, anticresis, concesión, entre otros; respecto de las bodegas que serán construidas en dicho terreno. Este contrato tiene un plazo de 20 años, el cual puede ser renovado; o en su caso, darse por terminado por acuerdo entre las partes.

Todas las mejoras y obras civiles que se realicen en este inmueble como parte del objeto del comodato deberán ser aprobadas por la subsidiaria, y una vez terminado el contrato,

todas las mejoras y obras realizadas quedaran en beneficio de la subsidiaria, sin que se deba pagar valor alguno por las mismas.

Contrato de arrendamiento con DINADEC S.A - El 1 de agosto de 2014, Casscarsone Cía. Ltda. suscribió un contrato de arrendamiento con el Grupo DINADEC S.A., por el galpón "F" de 7,000 metros cuadrados, para destinarlo a bodega. El plazo del contrato es de 20 años a partir de la fecha de suscripción.

Contrato de arrendamiento con Bico Internacional S.A - El 10 de febrero de abril de 2014, Casscarsone Cía. Ltda. suscribió un contrato de arrendamiento con el Grupo Bico Internacional S.A., por el galpón "G" de 5,070 metros cuadrados, para destinarlo a bodega y planta industrial. El plazo del contrato es de 7 años a partir de la fecha de suscripción.

Contrato de arrendamiento con DIFARE - El 1 de abril del 2014, Casscarsone Cía. Ltda. suscribió un adendum al contrato de arrendamiento con el Grupo DIFARE S.A., por el galpón "A" de 4,800 metros cuadrados, de bodega neta, 200 metros cuadrados de oficina interna y 200 metros cuadrados, para destinarlo a bodegas y el galpón "B1" de 2,500 metros cuadrados destinado para bodegas. El plazo del contrato es de 5 años a partir de la fecha de suscripción.

Contrato de arrendamiento con Durini Industrial de Madera C.A. Edimca - El 1 de julio de 2018, Casscarsone Cía. Ltda. suscribió un contrato de arrendamiento con la compañía Durini Industrial de Madera C.A., por el galpón "O" de 4,000 metros cuadrados para destinarlo a bodega. El plazo del contrato es de 2 años a partir de la fecha de suscripción.

16. 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 consolidados (abril 26 del 2019) 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 CONSOLIDADOS

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido aprobados por la Administración del Grupo en abril 26 del 2019 y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la administración del Grupo, los estados financieros consolidados serán aprobados por los Socios sin modificaciones.