

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2018

Con el Informe de los Auditores Independientes

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2018

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado Separado de Situación Financiera

Estado Separado de Resultados Integrales

Estado Separado de Cambios en el Patrimonio

Estado Separado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros Separados



KPMG del Ecuador Cía. Ltda.
Av. Miguel H. Alcívar
Mz 302, solares 7 y 8
Guayaquil - Ecuador

Teléfonos: (593-4) 229 0697
(593-4) 229 0698
(593-4) 229 0699

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas
Unicentro Turístico Jabucam S. A.:

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros Separados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Unicentro Turístico Jabucam S. A. ("la Compañía"), que incluyen el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera separada de Unicentro Turístico Jabucam S. A. al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero separado y sus flujos de efectivo separados por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Separados" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en Relación con los Estados Financieros Separados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por el control interno que determina es necesario para permitir la preparación de estados financieros separados que estén libres de errores materiales, ya sean debido a fraude o error.

(Continúa)

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

Los Encargados del Gobierno Corporativo de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Separados

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros separados.

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y desarrollamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones; así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, o si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan causar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos requeridos a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros separados, o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no continúe como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.

(Continúa)

Nos comunicamos con los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con, entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría y cuando sea aplicable, los hallazgos significativos, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

KPMG del Ecuador
SC - RNAE 069

Marzo 15 de 2019


Maria del Pilar Mendoza
Socia

Unicentro Turístico Jabucam S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

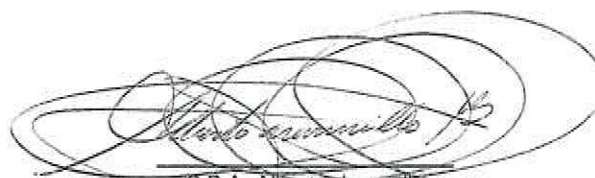
Estado Separado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes a efectivo	7	US\$	20,921	100,624
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	8		283,949	198,198
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	17		109,312	95,929
Otros activos			23,339	25,119
Total activos corrientes			437,521	419,870
Activos no corrientes:				
Propiedades y equipos, neto	9		16,553,506	17,014,552
Inversiones en acciones	10		23,012	23,012
Total activos no corrientes			16,576,518	17,037,564
Total activos		US\$	17,014,039	17,457,434
<u>Pasivos y Patrimonio, Neto</u>				
Pasivos corrientes:				
Préstamos y obligaciones financieras	12	US\$	135,536	11,097
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13		460,275	458,005
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	17		389,097	270,674
Total pasivos corrientes			984,908	739,776
Pasivos no corrientes:				
Préstamos y obligaciones financieras	12		799,004	887,782
Cuentas por pagar accionistas	17		139,150	139,150
Impuesto diferido pasivo	11		2,742,468	2,840,963
Total pasivos no corrientes			3,680,622	3,867,895
Total pasivos			4,665,530	4,607,671
Patrimonio, neto:				
Capital acciones	14		84,652	84,652
Reservas	14		1,747,876	1,747,876
Resultados acumulados por aplicación de NIIF	14		11,765,761	11,765,761
Resultados acumulados			(1,249,780)	(748,526)
Patrimonio, neto			12,348,509	12,849,763
Total pasivos y patrimonio, neto		US\$	17,014,039	17,457,434


Ing. Edmundo Kronfle
Presidente


C.P.A. Alberto Jaramillo
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados.

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Estado Separado de Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Notas</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos:				
Arriendo de locales	17 y 18	US\$	1,057,447	1,036,544
Intereses ganados			-	663
Otros ingresos			824	3,461
Total ingresos			<u>1,058,271</u>	<u>1,040,668</u>
Gastos:				
Gastos operacionales	19		(1,606,530)	(1,536,358)
Gastos financieros	12		(31,452)	(22,272)
Otros gastos	19		-	(694)
Total gastos			<u>(1,637,982)</u>	<u>(1,559,324)</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta			(579,711)	(518,656)
Impuesto a la renta	11		<u>78,457</u>	<u>(261,704)</u>
Pérdida neta		US\$	<u>(501,254)</u>	<u>(780,360)</u>


Ing. Edmundo Kronfle
Presidente


C.P.A. Alberto Jaramillo
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados.

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

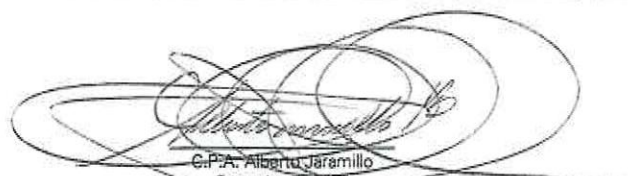
Estado Separado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		Capital acciones	Legal	Reservas Facultativa	De capital	Total	Resultados acumulados por aplicación de NIIF	Resultados acumulados	Patrimonio, neto
Saldos al 1 de enero de 2017	US\$	84,652	54,327	660,464	1,033,085	1,747,876	11,765,761	31,834	13,630,123
Pérdida neta		-	-	-	-	-	-	(780,360)	(780,360)
Saldos al 31 de diciembre de 2017		84,652	54,327	660,464	1,033,085	1,747,876	11,765,761	(748,526)	12,849,763
Pérdida neta		-	-	-	-	-	-	(501,254)	(501,254)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	US\$	84,652	54,327	660,464	1,033,085	1,747,876	11,765,761	(1,249,780)	12,348,509


Ing. Edmundo Kronfle
Presidente


C.P.A. Alberto Jaramillo
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados.

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Estado Separado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Recibido de clientes y compañías relacionadas	US\$	1,041,886	1,056,463
Pagado a terceros, compañías relacionadas y otros		(932,912)	(896,125)
Intereses pagados		(27,013)	(30,745)
Impuesto a la renta pagado		(71,126)	(68,730)
Flujo neto de efectivo de las actividades de operación		10,835	60,863
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades y equipos		(121,760)	-
Flujo neto de efectivo de las actividades de inversión		(121,760)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago de préstamos a accionistas		-	(24,000)
Recibido de préstamos y obligaciones financieras		120,000	-
Pago de préstamos y obligaciones financieras		(88,778)	(100,000)
Flujo neto de efectivo de las actividades de financiamiento		31,222	(124,000)
Disminución neta en efectivo y equivalentes a efectivo		(79,703)	(63,137)
Efectivo y equivalentes a efectivo al inicio del año		100,624	163,761
Efectivo y equivalentes a efectivo al final del año	US\$	20,921	100,624


Ing. Edmundo Kronfle
Presidente


C.P.A. Alberto Jaramillo
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados.

(1) Entidad que Reporta

Unicentro Turístico Jabucam S. A. ("la Compañía") fue constituida el 2 de octubre de 1956 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, bajo la denominación de Inmobiliaria Urbana Compañía Anónima, cambiando su denominación social a Unicentro Turístico Jabucam S. A. el 28 de agosto de 1969. Su actividad principal consiste en el alquiler de bienes inmuebles; se encuentra domiciliada en Parroquia Rocafuerte, Calle Boyacá y Av. 9 de Octubre No. 1205, Guayaquil, Ecuador. La Compañía está sometida al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. La Compañía no cuenta con empleados en relación de dependencia.

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía presenta un capital de trabajo negativo de US\$547,387 (US\$319,906, en el 2017), el que se origina principalmente por la deuda a corto plazo que la Compañía mantiene con compañías relacionadas por US\$641,854 (deuda con compañías relacionadas por US\$360,000 en el 2017)). A la fecha de los estados financieros separados, en opinión de la Administración, no existen incertidumbres sobre la capacidad de la Compañía para continuar con sus operaciones y cancelar sus pasivos según sus vencimientos, debido al respaldo que la Compañía cuenta por parte de sus accionistas y al refinanciamiento de la deuda obtenida en el año 2108 (véase nota 12).

Adicionalmente, en diciembre de 2018 la Administración de la Compañía inició el proceso de fusión por absorción con Karabú Turismo S. A., entidad relacionada a través de accionistas comunes, de la cual se obtienen el 54% de los ingresos por arriendo del edificio donde opera el "Unipark Hotel" (56%, en el 2017). Esto permitirá mantener una sola unidad de negocio para reducir los costos tanto administrativos como laborales.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros Separados

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) en cumplimiento de lo establecido en la Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No.SC.G.ICI.CPAIFSR.11.001, publicada en el Registro Oficial No.566 del 28 de octubre de 2011, la que requiere la presentación de estados financieros separados a los accionistas y organismos de control.

La Compañía es una subsidiaria de Tridelta S. A., entidad domiciliada en Ecuador, la cual es propietaria del 66.25% del paquete accionario. Los estados financieros adjuntos de Unicentro Turístico Jabucam S. A. corresponden a los estados financieros separados. La Compañía se acoge a lo establecido en la NIIF 10 – Estados Financieros Consolidados para la no presentación de los estados financieros consolidados con su subsidiaria Boslic S. A.. Los estados financieros de Unicentro Turístico Jabucam S. A. y su subsidiaria poseída, son incluidos en los estados financieros consolidados de Tridelta S. A., controladora final con domicilio en Ecuador y cuyos estados financieros consolidados son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Estos son los primeros estados financieros separados de la Compañía en los que se ha aplicado la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes y la NIIF 9 Instrumentos Financieros. Los cambios en políticas contables significativas se describen en la nota 4.

Estos estados financieros separados fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 2 de febrero de 2019 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta de Accionistas de la misma.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros separados han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros separados adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros separados adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(d) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de estados financieros separados de acuerdo con las NIIFs requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pudieran diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

i. Juicios

En relación a los juicios realizados en la aplicación de las políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros separados adjuntos.

ii. Supuestos e Incertidumbres en Estimación

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año que terminará el 31 de diciembre de 2019, se incluye en la nota 11 – medición de los impuestos corrientes y diferidos, posiciones fiscales inciertas.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

iii. Medición de los Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones de las NIIFs requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de reconocimiento inicial, revelación y cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIFs los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En la nota 6 se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros separados, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado separado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(b) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en las categorías: préstamos y partidas por cobrar; y clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

i. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Medición Inicial

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (diferente a una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero son inicialmente reconocidos a su valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible (para un ítem que no se mide al valor razonable con cambios en resultados). Una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo, es inicialmente medida al precio de la transacción.

ii. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Clasificación y Medición Posterior

Activos Financieros – Política Aplicable desde el 1 de Enero de 2018

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: i) costo amortizado; ii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales – instrumentos de deuda; iii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales – instrumentos de patrimonio; o, iv) valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros mantienen su clasificación inicial, al menos que la Compañía cambie su modelo de negocio para administrar los activos financieros; en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasifican a la categoría correspondiente a partir del primer período de reporte posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si dicho activo (siempre que no esté clasificado a su valor razonable con cambios en resultados) se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es la recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales; y si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

Un activo financiero correspondiente a un instrumento de deuda se mide al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (siempre que no esté clasificado al valor razonable con cambios en resultados) si tales activos financieros se mantienen ya sea bajo el modelo de negocio de recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales y/o por la venta del referido activo financiero; y, si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

En el reconocimiento inicial de un instrumento de patrimonio que no se mantiene para negociar, la Compañía puede elegir de manera irrevocable presentar, los cambios posteriores en el valor razonable de la inversión, en otros resultados integrales. Esta elección debe ser realizada sobre una base individual de inversión por inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales, se miden al valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero (que de otra manera cumple con los requisitos para ser medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales) bajo la medición a valor razonable con cambios en resultados; si al hacerlo elimina o reduce significativamente desajustes contables que pudieren surgir.

Activos Financieros: Evaluación del Modelo de Negocio – Política Aplicable desde el 1 de Enero de 2018

La Compañía realiza una evaluación objetiva del modelo de negocio en el que un activo financiero se mantiene en un portafolio debido a que esto refleja la forma en que se maneja el negocio y se proporciona información a la Gerencia. La evaluación incluye principalmente los siguientes aspectos:

- las políticas y objetivos establecidos para el portafolio y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Esto incluye evaluar si la estrategia de la Administración se centra en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés o hacer coincidir la duración de los activos financieros con la duración de los pasivos relacionados; y,
- cómo se evalúa el desempeño del portafolio y se informa a la Administración de la Compañía; y los riesgos que afectan el desempeño del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo de negocio) y cómo se administran esos riesgos.

Los activos financieros que se mantienen para negociar o se administran y cuyo desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Activos Financieros: Evaluación de si los Flujos de Efectivo Contractuales son Únicamente Pagos de Principal e Intereses - Política Aplicable desde el 1 de enero de 2018

Para propósitos de esta evaluación, "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el reconocimiento inicial. El "interés" se define como la consideración del valor del dinero en el tiempo y el riesgo de crédito asociado con el monto del principal pendiente de pago durante un período de tiempo particular y para otros riesgos y costos de préstamos básicos (por ejemplo, riesgo de liquidez y costos administrativos), así como un margen de ganancia.

(Continúa)

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene un término contractual que podría cambiar el tiempo o el monto de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpla con esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- eventos contingentes que cambiarían el monto o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que pueden ajustar la tasa de cupón contractual, incluidas las características de tasa variable;
- características de prepago y extensión; y,
- términos que limitan la reclamación de la Compañía de los flujos de efectivo de activos especificados (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de pago de principal e intereses únicamente si el monto del pago anticipado representa sustancialmente los montos impagos de capital e intereses pendientes de pago, lo que puede incluir una compensación adicional razonable por la terminación anticipada del contrato.

Activos Financieros: Medición Posterior y Ganancias y Pérdidas - Política Aplicable a Partir del 1 de Enero de 2018

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluidos los ingresos por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

Activos financieros al costo amortizado: Estos activos se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

Instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método del interés efectivo, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican a resultados.

Instrumentos de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales y nunca se reclasifican a resultados.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Activos Financieros: Clasificación - Política Aplicable antes del 1 de Enero de 2018

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros".

Activos Financieros: Medición Posterior y Ganancias y Pérdidas - Política Aplicable antes del 1 de Enero de 2018

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados: Medidos a valor razonable y los cambios en ellos, incluidos los ingresos por intereses o dividendos, fueron reconocidos en resultados.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento: Medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Préstamos y cuentas por cobrar: Medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Activos financieros disponibles para la venta: Medidos a valor razonable y los cambios en ellos (diferentes a las pérdidas por deterioro del valor, los ingresos por intereses y las diferencias de moneda extranjera en instrumentos de deuda), se reconocieron en otros resultados integrales y se acumularon en la reserva de valor razonable. Cuando estos activos se dieron de baja, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio se reclasificó a utilidad o pérdida.

Pasivos Financieros: Clasificación, Medición Posterior y Pérdidas y Ganancias

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica como al valor razonable con cambios en resultados si se clasifica como mantenido para negociar, es un derivado o se designa como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluido cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas en divisas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en resultados.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

iii. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Baja

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o éstas han expirado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado separado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El efectivo y equivalentes a efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos.

Otros Pasivos Financieros

El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros separados anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado separado de situación financiera.

El valor razonable de los préstamos y obligaciones financieras (medición categorizada en el nivel 2 de valor razonable – véase nota 2.d.iii) se aproxima al monto en libros puesto que las tasas de interés de los mismos son similares a las tasas de mercado, para instrumentos financieros de similares características.

Los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

iv. Capital Acciones

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(c) Propiedades y Equipos

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de propiedades y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Las propiedades y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye:

- El costo de los materiales y la mano de obra directa;
- Cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto;
- Cuando la Compañía tiene una obligación de retirar el activo o rehabilitar el lugar, una estimación de los costos de desmantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados; y
- Los costos por préstamos capitalizados.

Cuando partes de una partida de propiedades y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas (componentes principales) del activo.

Las ganancias o pérdidas de la disposición de un elemento de propiedades y equipos, son determinados comparando los precios de venta con sus valores en libros y son reconocidas en resultados.

ii. Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo, son capitalizadas sólo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en las propiedades y equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de las propiedades y equipos. Los terrenos no se deprecian.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Los elementos de propiedades y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la cual el activo está completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles estimadas para el período actual y comparativo son las siguientes:

<u>Item</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20 – 30
Equipos	10
Vehículos	5
Equipos de computación	<u>3</u>

Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(d) Inversiones en Acciones

En estos estados financieros separados, la Compañía mide sus inversiones en subsidiarias al costo. Los dividendos procedentes de una subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

i. Subsidiarias

Una subsidiaria es una entidad que es controlada por la Compañía, por lo cual esta última está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre aquella. Así también, las subsidiarias son aquellas entidades en las cuales la Compañía tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades.

(e) Deterioro

i. Activos Financieros no Derivados

La Compañía reconoce las estimaciones de deterioro de valor para las pérdidas crediticias esperadas de los siguientes instrumentos financieros:

- los activos financieros medidos al costo amortizado; y,
- los instrumentos de deuda medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

La Compañía mide las estimaciones de deterioro de valor sobre la base de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por los siguientes activos, en los que las pérdidas crediticias esperadas se miden en un período de doce meses:

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- instrumentos de deuda que se determina tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de reporte de los estados financieros separados; y
- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los cuales el riesgo crediticio (por ej. el riesgo de que ocurra un incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual durante el cual la Compañía está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas corresponden al promedio ponderado de las probabilidades de las pérdidas crediticias, las cuales representan el valor presente de los flujos de caja negativos esto es, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir. Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Considerando el criterio de pérdidas crediticias esperadas, la Compañía aplicó la matriz de tasas porcentuales de provisiones por pérdidas crediticias esperadas para determinar dichas pérdidas en los próximos doce meses. La Compañía tiene establecido una matriz histórica anual, comparativa por 3 años donde se establecen los porcentajes de provisión por incobrabilidad de la cartera por edades.

Activos Financieros con Deterioro Crediticio

En cada fecha de presentación de los estados financieros separados, la Compañía evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, presentan deterioro crediticio; condición que surge cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero. Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- incumplimiento de pagos o saldos vencidos por de más de 90 días;
- la reestructuración de un crédito por parte de la Compañía en términos que ésta no consideraría bajo otras circunstancias;
- es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Presentación de las Estimaciones de Deterioro y Castigos

Las estimaciones de deterioro de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del valor registrado de los activos financieros correspondientes. En el caso de los instrumentos de deuda medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, la estimación de deterioro de valor se carga a resultados y se reconoce en otros resultados integrales.

El valor registrado de un activo financiero se castiga cuando la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo.

Política Aplicable antes del 1 de Enero de 2018

Los activos financieros son evaluados en cada fecha del estado separado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionan con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para una inversión.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado a nivel específico. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas son evaluadas por deterioro específico. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la Administración sobre las pérdidas en que podrán incurrirse por este concepto.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa original de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento.

Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se revierte contra resultados.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía es revisado en la fecha del estado separado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder el valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

(f) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado separado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un flujo de salida de beneficios económicos para cancelar la obligación y el monto puede ser estimado de manera fiable.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a una tasa antes de impuesto que refleja la valoración actual del mercado sobre el valor de dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento de descuento se reconoce como costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado separado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(g) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

i. Servicios de Arrendamiento

Reconocimiento de Ingresos bajo la Norma NIIF 15 (aplicable a partir del 1 de enero de 2018)

Los ingresos provenientes de los servicios de arrendamiento, neto de impuesto a las ventas y descuentos. Los ingresos por servicios de arrendamiento se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Estos ingresos se reconocen cuando se cumple la obligación de desempeño en el momento que el servicio es prestado a los clientes.

Reconocimiento de Ingresos bajo la Norma NIC 18 (aplicable antes del 1 de enero de 2018)

Los ingresos provenientes de los servicios prestados en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir y son reconocidos en el estado separado de resultados cuando es probable que la Compañía perciba beneficios económicos correspondientes a la transacción y el importe de los ingresos puede ser cuantificado con fiabilidad.

Los ingresos se originan principalmente por arriendos de locales comerciales, tasas de parqueos y edificios y son reconocidos en resultados según el plazo de arrendamiento estipulado en los contratos suscritos con los clientes.

ii. Ingresos por Dividendos

Los ingresos por dividendos son reconocidos en el estado separado de resultados cuando se establece el derecho de la Compañía a recibirlos, la cual generalmente es la fecha en que se declara su distribución.

iii. Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(h) Costos Financieros

Los costos financieros están compuestos principalmente por los intereses pagados a instituciones financieras, los cuales son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

(i) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

i. Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

ii. Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición de los impuestos diferidos reflejan las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado separado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha del estado separado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado separado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a la renta, aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad sujeta a impuestos, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos por impuesto a la renta serán realizados al mismo tiempo.

(Continúa)

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha del estado separado de situación financiera y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

iii. Exposición Tributaria

Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determinen.

(4) Cambios en las Políticas Contables

Con excepción de los cambios que se explican a continuación, la Compañía ha aplicado consistentemente las políticas de contabilidad que se describen en la nota 3 a todos los períodos presentados en los estados financieros separados adjuntos.

La Compañía ha aplicado inicialmente las Normas NIIF 15 y NIIF 9, a partir del 1 de enero de 2018. Algunas otras nuevas normas también entraron en vigencia a partir del 1 de enero de 2018, pero no tienen un efecto significativo sobre los estados financieros separados de la Compañía.

Debido a los métodos de transición escogidos por la Compañía al aplicar las Normas NIIF 15 y NIIF 9, la información comparativa incluida en estos estados financieros separados no ha sido re-expresadas para reflejar los requerimientos de las nuevas normas antes mencionadas.

NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si ingresos de actividades ordinarias deben ser reconocidos, cuándo deben reconocerse y en qué monto. Esta norma reemplazó a las normas NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y las Interpretaciones relacionadas.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Bajo la NIIF 15, las transacciones de ingresos por venta de servicios no presentan un reconocimiento complejo al presentar una sola obligación de desempeño que es claramente identificable debido a que cada servicio es capaz de ser distinto y el cliente puede beneficiarse por el mismo; no existen componentes variables que afecten el precio de la transacción, el cual es generado al momento de la provisión del servicio a los clientes.

A la fecha de los estados financieros separados, la Compañía no tiene impacto en la aplicación de esta Norma debido a que sus ingresos corresponden al servicio de arrendamiento de locales.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 establece requerimientos para el reconocimiento y medición de activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta Norma reemplaza la Norma NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

Como resultado de la adopción de la NIIF 9 y considerando que la actividad de la Compañía es la tenencia de acciones, no se han identificado impactos significativos que resulten de la adopción de esta Norma.

i. Clasificación y Medición de Activos y Pasivos Financieros

La Norma NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujos de efectivo contractuales. La NIIF 9 elimina las categorías previas de la Norma NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta. Bajo la NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la Norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la Norma NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros, y su adopción no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables de la Compañía, relacionadas con los pasivos financieros.

A continuación un detalle de las categorías de medición originales bajo la NIC 39 y las nuevas categorías de medición bajo la NIIF 9 para cada clase de activos y pasivos financieros de la Compañía al 1 de enero de 2018:

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	Clasificación original bajo la Norma NIC 39	Nueva clasificación bajo la Norma NIIF 9	Monto original registrado bajo Norma NIC 39	Nuevo monto registrado bajo Norma NIIF 9
Activos financieros					
Efectivo y equivalentes a efectivo	7	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	100,624	100,624
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	8	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	198,198	198,198
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	17	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	95,929	95,929
Total activos financieros				394,751	394,751
Pasivos financieros					
Préstamos y obligaciones financieras	12	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	898,879	898,879
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	458,005	458,005
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	17	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	270,674	270,674
Total pasivos financieros				1,627,558	1,627,558

Transición

Los cambios en políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 se han aplicado utilizando la opción "Efecto acumulativo / sin re-expresión"; bajo este método los ejercicios comparativos no se re-expresan, y los efectos de la adopción inicial se reconocen como un ajuste a las utilidades retenidas al 1 de enero de 2018. Como resultado de lo antes mencionado la información financiera correspondiente al año 2017 no refleja los requerimientos de la NIIF 9 sino las provisiones contenidas en la NIC 39.

(5) Normas Nuevas y Revisadas e Interpretaciones Emitidas pero Aún no Efectivas

Las nuevas normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019, cuya aplicación anticipada es permitida; sin embargo, tales normas, no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros separados adjuntos.

NIIF 16 Arrendamientos

La Compañía esta requerida a adoptar la NIIF 16 desde el 1 de enero de 2019. Debido a que la Compañía no mantiene contratos de arriendo no habría impacto por la aplicación inicial de la NIIF 16 en los estados financieros separados adjuntos.

La NIIF 16 remplace a las existentes guías de arrendamiento que incluyen la NIC 17 Arrendamientos, CINIIF 4 Determinar si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, SIC 15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y SIC 27 Evaluar la Sustancia de las Transacciones con la Forma Legal de un Arrendamiento.

(Continúa)

Otras Nuevas Normas o Modificaciones a Normas e Interpretaciones

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros separados:

- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamiento Tributario.
- Características de Pago Anticipado con Compensación Negativa (Modificación a la Norma NIIF9).
- Participación de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificación a la Norma NIC 28).
- Mejoras Anuales a las NIIFs Ciclo 2015-2017 - diversas normas.
- Modificación a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- NIIF 17 Contratos de Seguros.

(6) Determinación de Valores Razonables

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

Costo Amortizado de Préstamos y Partidas por Cobrar

El valor razonable de los préstamos y partidas por cobrar se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado separado de situación financiera. Las cuentas por cobrar comerciales son medidas al monto de la factura si el efecto del descuento es inmaterial. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros separados anuales.

El monto en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a compañías relacionadas se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

Otros Pasivos Financieros

El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros separados anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado separado de situación financiera.

El valor razonable de los préstamos y obligaciones financieras (medición categorizada en el nivel 2 de valor razonable – véase nota 2.d.iii) se aproxima al monto en libros puesto que las tasas de interés de los mismos son similares a las tasas de mercado, para instrumentos financieros de similares características.

Los montos registrados de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar compañías relacionadas se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

(Continúa)

(7) Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El detalle del efectivo y equivalentes a efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depósitos en bancos	US\$	<u>20,921</u>	<u>100,624</u>

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo en bancos corresponde al efectivo depositado en cuentas corrientes en instituciones financieras locales por US\$15,452 (US\$97,714, en el 2017) y del exterior por US\$5,469 (US\$2,910, en el 2017), los cuales no generan intereses.

(8) Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se detalla como sigue:

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar comerciales:			
Clientes	US\$	82,696	80,518
Estimación para deterioro de por cobrar comerciales	15	<u>(10,667)</u>	<u>(10,667)</u>
		<u>72,029</u>	<u>69,851</u>
Otras cuentas por cobrar:			
Anticipo y retenciones de impuesto a la renta	11	133,536	82,448
Impuesto al valor agregado - crédito tributario		73,884	41,399
Otras		<u>4,500</u>	<u>4,500</u>
		<u>211,920</u>	<u>128,347</u>
	US\$	<u>283,949</u>	<u>198,198</u>

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas relacionadas con cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la nota 15.

(9) Propiedades y Equipos

El detalle y movimiento de las propiedades y equipos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Terrenos	Edificios	Equipos	Equipos de computación	Vehículos	Construcciones en curso	Total
Costo:							
Saldo al 1 de enero y 31 de diciembre de 2017	US\$ 2,787,436	17,498,547	1,268,158	3,374	54,705	-	21,612,220
Adiciones	-	-	-	-	-	121,760	121,760
Transferencias	-	-	121,760	-	-	(121,760)	-
Bajas	-	-	-	(3,374)	(54,705)	-	(58,079)
Reclasificación	-	(1,276)	1,276	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$ 2,787,436	17,497,271	1,391,194	-	-	-	21,675,901
Depreciación acumulada:							
Saldo al 1 de enero de 2017	US\$ -	(3,114,084)	(807,293)	(3,314)	(53,439)	-	(3,978,130)
Gasto de depreciación del año	-	(508,552)	(109,669)	(51)	(1,266)	-	(619,538)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	(3,622,636)	(916,962)	(3,365)	(54,705)	-	(4,597,668)
Gasto de depreciación del año	-	(490,180)	(92,617)	(9)	-	-	(582,806)
Bajas	-	-	-	3,374	54,705	-	58,079
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$ -	(4,112,816)	(1,009,579)	-	-	-	(5,122,395)
Valor neto en libros:							
Al 31 de diciembre de 2017	US\$ 2,787,436	13,875,911	351,196	9	-	-	17,014,552
Al 31 de diciembre de 2018	US\$ 2,787,436	13,384,455	381,615	-	-	-	16,553,506

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Al 31 de diciembre de 2018 las adquisiciones de propiedades y equipos corresponden a: i) cambio del sistema hidrosanitario por US\$34,510; y, ii) cambio de equipos de aire acondicionado (chillers y compresores) por US\$87,250.

(10) Inversiones en Acciones

El detalle de las inversiones en acciones al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se detalla como sigue:

	Proporción de participación				
	2018	2017		2018	2017
<u>Subsidiaria:</u>					
Boslic S. A.	99.88%	99.88%	US\$	23,012	23,012

Subsidiaria.- Boslic S. A., domiciliada en Ecuador, su actividad es la compra y venta de bienes inmuebles.

En los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 no hubieron movimientos en las inversiones en acciones.

Al 31 de diciembre de 2018, la subsidiaria Boslic S. A. por ser una entidad de interés público requiere auditoría a los estados financieros, sin embargo a la fecha de emisión de los estados financieros separados no se concluyó la auditoría, por consiguiente las cifras que se presentan corresponden a estados financieros no auditados al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

		2018	2017
Total activos	US\$	196,685	193,358
Total pasivos		17,367	18,684
Total patrimonio		179,318	174,674
Total ingresos		16,260	16,262
Total resultados		<u>4,643</u>	<u>6,862</u>

(11) Impuesto a la RentaGasto por Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta fue cargado en su totalidad a resultados y consiste de:

		2018	2017
Impuesto a la renta corriente del año	US\$	(20,038)	(11,370)
Impuesto a la renta diferido		<u>98,495</u>	<u>(250,334)</u>
	US\$	<u>78,457</u>	<u>(261,704)</u>

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

Mediante la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera se reformó la tarifa del impuesto a la renta para sociedades a partir del ejercicio fiscal 2018 estableciendo como tarifa general el 25% (previo a esta Ley la tarifa era el 22%). Así también, las disposiciones tributarias establecieron que dicha tarifa se incrementará hasta el 3% (28% en el año 2018 y 25% en el año 2017) sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación accionaria excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 28% en el año 2018 (25%, en el año 2017).

Con base a lo anterior, la tasa corporativa de impuesto a la renta de la Compañía es del 25% (22% en el 2017). Dicha tasa se reduce al 15% (12% en el 2017) si las utilidades se reinvierten en las compañías a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año inmediato anterior aplicando el 0.2% al patrimonio y los costos y gastos deducibles más el 0.4% sobre los ingresos gravables y el total de activos. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable bajo ciertas condiciones.

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 25% (22% en el 2017) a la pérdida antes de impuesto a la renta:

		2018	2017
Pérdida neta	US\$	(501,254)	(780,360)
Impuesto a la renta		78,457	(261,704)
Pérdida antes de impuesto a la renta	US\$	<u>(579,711)</u>	<u>(518,656)</u>
Impuesto (beneficio) que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta	US\$	(144,928)	(114,104)
Incremento (reducción) resultante de:			
Diferencia entre el impuesto a la renta causado y el impuesto a la renta mínimo		64,101	41,044
Rebaja del 40% del saldo del anticipo de impuesto a la renta - D.E.No 210		-	(7,580)
Gastos no deducibles		100,865	92,771
Ingresos exentos		-	(761)
Impuesto diferido revertido		(98,495)	(90,581)
Cambio en la tasa de impuesto a la renta sobre las diferencias temporarias reconocidas		-	340,915
	US\$	<u>(78,457)</u>	<u>261,704</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	US\$	<u>20,038</u>	<u>18,950</u>

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta por pagar corriente y de los anticipos y retenciones en la fuente del impuesto a la renta al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

		Impuesto a la Renta			
		2018		2017	
		Anticipos y retenciones	Por pagar	Anticipos y retenciones	Por pagar
Saldos al inicio del año	US\$	82,448	-	25,088	-
Impuesto a la renta corriente del año		-	(20,038)	-	(11,370)
Retenciones de impuesto a la renta		71,126	-	68,730	-
Compensación de anticipo y retenciones de impuesto a la renta		(20,038)	20,038	(11,370)	11,370
Saldo al final del año	US\$	133,536	-	82,448	-

De acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes, el exceso de anticipos y retenciones de impuesto a la renta en la fuente sobre el impuesto causado, pueden ser compensados directamente con el impuesto a la renta o sus anticipos de los tres períodos fiscales posteriores al 2017 o puede ser recuperado previa notificación o presentación de la solicitud respectiva.

Pasivos por Impuestos Diferidos

Los pasivos por impuestos diferidos reconocidos son atribuibles según se indica abajo y su movimiento al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Saldo al 1 enero 2017	Reconocido en resultados	Saldo al 31 diciembre 2017	Reconocido en resultados	Saldo al 31 diciembre 2018
Impuesto diferido pasivo atribuible a:					
Propiedad y equipos	US\$ (2,590,629)	(250,334)	(2,840,963)	98,495	(2,742,468)

Reformas Tributarias

Con fecha 28 de agosto de 2018 se publicó en el R.O. No. 309 la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal. Los principales aspectos introducidos por esta Ley se señalan a continuación:

- Exoneración del impuesto a la renta y de su anticipo por períodos anuales que oscilan entre 8 y 20 años aplicables a nuevas inversiones productivas realizadas en sectores priorizados o en industrias básicas según la definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión; estos beneficios aplican tanto para empresas nuevas como existentes.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- Exoneración del impuesto a la salida de divisas (ISD) para nuevas inversiones productivas que hayan suscrito contratos de inversión; por pagos al exterior en el caso de importación de bienes de capital y materias primas, así como, en la distribución de dividendos a beneficiarios efectivos que sean personas naturales.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas (ISD) e impuesto a la renta por reinversión de utilidades (al menos el 50%) en nuevos activos productivos.
- Exoneración de los dividendos calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras (incluyendo paraísos fiscales y jurisdicciones de menor imposición) o de personas naturales no residentes en el Ecuador. Esta exoneración no aplica cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador; o, cuando la sociedad que distribuye el dividendo no cumpla con el deber de informar sus beneficiarios efectivos, no se aplicará la exención únicamente respecto de aquellos beneficiarios sobre los cuales se ha omitido esta obligación.
- Se establece un impuesto único a la utilidad en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos de capital.
- Se elimina la figura del anticipo de impuesto a la renta como impuesto mínimo. Se introduce nuevamente el derecho de solicitar la devolución del anticipo de impuesto a la renta pagado en exceso, cuando no se cause impuesto a la renta; ó, cuando el impuesto a la renta causado es inferior al anticipo pagado más las retenciones.
- Se mantiene la tasa del 25% como la tarifa general para sociedades; mientras que la tarifa del 28% se aplica cuando el contribuyente no cumpla con obligación de informar el 50% o más de su composición accionaria; ó, cuando el titular sea residente en un paraíso fiscal y existe un beneficiario efectivo residente fiscal del Ecuador, que posea el 50% o más de participación.
- Las compensaciones no se constituyen en hecho generador del impuesto a la salida de divisas.

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía por los años 2015 al 2018 están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

Precios de Transferencia

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir de 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables, originados en operaciones con partes relacionadas. A partir del año 2015, de acuerdo con la Resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGERCGC15-00000455, los sujetos pasivos de impuesto a la

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3,000,000 deben presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y si el monto de las operaciones es superior a US\$15,000,000 deberán presentar el anexo e Informe de Precios de Transferencia.

De acuerdo al monto de las operaciones con partes relacionadas, la Compañía no está obligada a presentar el informe integral de precios de transferencia ni el anexo de operaciones con partes relacionadas.

(12) Préstamos y Obligaciones Financieras

Esta nota provee información sobre los términos contractuales de los préstamos y obligaciones financieras de la Compañía (único pasivo que devenga intereses), los que son valorizados al costo amortizado. Para mayor información acerca de la exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés y liquidez, véase nota 15.

	2018		2017	
	Valor nominal e importe en libros	Tasa anual de interés fija	Valor nominal e importe en libros	Tasa anual de interés fija
Corriente:				
Banco Bolivariano C. A.	US\$ 120,000	8.50%	-	-
Banco Santander (Suise)				
Intereses por pagar	15,536	2.50%	11,097	2.50%
	<u>135,536</u>		<u>11,097</u>	
No corriente:				
Banco Santander (Suise)	799,004		887,782	
Total préstamos y obligaciones financieras	US\$ <u>934,540</u>		<u>898,879</u>	

El 30 de julio 2018, la Compañía efectuó un abono para el pago de capital por US\$88,778 más intereses por US\$22,503 relacionados al préstamo obtenido con el Banco Santander Suisse.

El 25 de julio 2018, la Compañía solicitó un préstamo a corto plazo por US\$120,000 al Banco Bolivariano C. A. con una tasa de interés fija anual del 8.50% con vencimiento de un año.

Durante los años 2018 y 2017, la Compañía reconoció gastos financieros por US\$31,452 y US\$22,272, respectivamente, por concepto de intereses sobre dichos préstamos.

(13) Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

El siguiente es un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por pagar comerciales:			
Proveedores locales	US\$	19,503	13,434
Otras cuentas por pagar:			
Compañías relacionadas	17	376,000	376,000
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado		3,933	4,361
Garantías por concesión de locales comerciales		60,132	60,553
Otras		707	3,657
		<u>440,772</u>	<u>444,571</u>
	US\$	<u>460,275</u>	<u>458,005</u>

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez relacionado con cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se revela en la nota 15.

(14) Patrimonio

Capital Acciones

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$0.04 cada una. El detalle del número de acciones autorizadas, suscritas y pagadas es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acciones autorizadas	4,225,000	4,225,000
Acciones suscritas y pagadas	<u>2,116,300</u>	<u>2,116,300</u>

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual hasta igualar por lo menos el 50% del capital acciones. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o cubrir pérdidas en las operaciones.

Reserva Facultativa

Esta reserva se apropia de las utilidades no distribuidas, en base a las disposiciones de la Junta de Accionistas y es de libre disponibilidad, puede ser distribuida, capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas.

Reserva de Capital

De acuerdo con lo previsto en las disposiciones societarias vigentes, el saldo de la reserva de capital no está sujeto a distribución a los accionistas y puede ser objeto de capitalización en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas, previa decisión de la Junta General de Accionistas.

(Continúa)

Resultados Acumulados por Aplicación de NIIF

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS. 11.007 publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre de 2011 estableció que los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF" se registren en el patrimonio en una subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados. El saldo no está sujeto a distribución a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, y puede ser objeto de capitalización en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas, previa decisión de la Junta General de Accionistas.

(15) Administración de Riesgo Financiero

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Contraloría tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por el Directorio. Dicho departamento identifica, evalúa y administra los riesgos financieros y proporciona por escrito guías y principios para la administración general de riesgos, así como políticas para cubrir áreas específicas, las que son previamente aprobadas por el Directorio.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes a efectivo y de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El importe de los activos financieros en el estado separado de situación financiera adjunto representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

La Compañía mantiene efectivo y equivalentes a efectivo por US\$20,921 al 31 de diciembre de 2018 (US\$100,624, en el 2017), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito para estos activos. El efectivo y equivalentes a efectivo son mantenidos principalmente en bancos calificados entre el rango AAA y AAA- según agencias calificadoras de riesgo registradas en la Superintendencia de Bancos del Ecuador, y en instituciones financieras del exterior calificadas con el rango BB+, según la agencia calificadora Pacific Credit Rating Pacific S. A..

Cuentas por Cobrar Comerciales

La exposición la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No existen clientes que individualmente representen concentraciones de crédito importantes. Desde un punto de vista geográfico o demográfico no existe concentración de riesgo de crédito.

La Compañía ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente para evaluar su solvencia. La revisión de la Compañía incluye calificaciones externas, cuando están disponibles, y en algunos casos referencias bancarias.

La Compañía establece una estimación de pérdidas crediticias esperadas que representa su estimación de las pérdidas esperadas en relación con los deudores comerciales. Esta estimación se determina en base a una evaluación específica. La Administración considera que las cuentas por cobrar comerciales presentan un bajo riesgo de incobrabilidad dado que la cuenta por cobrar se genera en función del servicio de alquiler de los locales comerciales.

Pérdidas Crediticias Esperadas

La antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales a cada fecha del estado separado de situación financiera es la siguiente:

		2018		2017	
		Valor bruto	Deterioro	Valor bruto	Deterioro
Vencidas de 1 a 30 días	US\$	25,296	-	26,094	-
Vencidas de 31 a 90 días		8,371	-	14,477	-
Vencidas de 91 a 180 días		4,695	-	3,698	-
Vencidas de 181 a 360 días		7,448	-	5,653	-
Vencidas más de 361 días		36,886	10,667	30,596	10,667
	US\$	82,696	10,667	80,518	10,667

En los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 no hubieron movimientos en la estimación para deterioro de las cuentas por cobrar comerciales.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Administración de la Compañía dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo; por lo general la Compañía tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un período de 60 días, incluyendo el pago de obligaciones financieras cuando vencen; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente. El Directorio es el que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado de manera que la Gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

Como se menciona en la nota 1 a los estados financieros, la Compañía ha mantenido un capital de trabajo negativo desde años anteriores, situación que no ha sido impedimento para cumplir con sus compromisos contractuales. La Administración considera que la situación se mantendrá y que no prevé dificultades para el pago de sus obligaciones.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de pasivos financieros, incluyendo los pagos estimados de intereses:

31 de diciembre de 2018					
	Valor en libros	Vencimientos contractuales	De 0 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años
Préstamos y obligaciones financieras	US\$ 934,540	1,084,428	27,351	136,311	920,766
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	460,275	460,275	460,275	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	389,097	389,097	-	389,097	-
Cuentas por pagar accionistas	139,150	139,150	-	-	139,150
	US\$ 1,923,062	2,072,950	487,626	525,408	1,059,916
31 de diciembre de 2017					
	Valor en libros	Vencimientos contractuales	De 0 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años
Préstamos y obligaciones financieras	US\$ 898,879	954,365	22,194	11,097	921,074
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	458,005	458,005	458,005	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	270,674	270,674	-	270,674	-
Cuentas por pagar accionistas	139,150	139,150	-	-	139,150
	US\$ 1,766,708	1,822,194	480,199	281,771	1,060,224

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Riesgo de Moneda

La Compañía, en lo posible, no entra en transacciones denominadas en monedas diferentes al US dólar, moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es irrelevante.

Riesgo de Tasa de Interés

Este riesgo está asociado con las tasas de interés variables de las obligaciones contraídas por la Compañía y que generarían incertidumbre respecto a los cargos a resultados por concepto de intereses y por la cuantía de los flujos futuros. La Compañía administra el riesgo de tasa de interés contratando en la medida de lo posible préstamos a tasa fija. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el perfil de tasa de interés de los pasivos financieros de la Compañía que devengan interés es como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pasivos financieros a:			
Tasa de interés fija	US\$	<u>934,540</u>	<u>898,879</u>

(16) Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El Capital se compone del total del patrimonio. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

La Compañía hace seguimiento al capital, utilizando el índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como el total de pasivos menos efectivo y equivalentes a efectivo; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio. El índice de deuda ajustada a patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado separado de situación financiera es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Total pasivos	US\$	4,665,530	4,607,671
Menos efectivo y equivalentes a efectivo		<u>(20,921)</u>	<u>(100,624)</u>
Deuda neta ajustada	US\$	<u>4,644,609</u>	<u>4,507,047</u>
Total patrimonio	US\$	<u>12,348,509</u>	<u>12,849,763</u>
Índice deuda neta ajustada a patrimonio		<u>0.38</u>	<u>0.35</u>

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(17) Transacciones con Partes Relacionadas

Transacciones con Compañías Relacionadas

El resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas a través de propiedad o administración es el siguiente:

		31 de diciembre de 2018		
		Ingresos		
		Arriendo de locales	Arriendo	Servicios
Karabú Turismo S. A.	US\$	569,109	6,000	-
PYCCA S. A.		37,836	-	-
PICA - Plásticos Industriales C. A.		17,847	-	-
Condominio Unicentro Turístico Jabucam S. A.		-	-	84,525
Predios y Construcciones S. A.		-	7,305	-
DUPADER S. A.		-	-	129,884
	US\$	624,792	13,305	214,409

		31 de diciembre de 2017		
		Ingresos		
		Arriendo de locales	Arriendo	Servicios
Karabú Turismo S. A.	US\$	576,371	-	-
PYCCA S. A.		37,836	-	-
PICA - Plásticos Industriales C. A.		26,157	-	-
Condominio Unicentro Turístico Jabucam S. A.		-	-	71,824
Predios y Construcciones S. A.		-	7,305	-
DUPADER S. A.		-	-	100,265
	US\$	640,364	7,305	172,089

La Compañía arrienda a Karabú Turismo S. A., relacionada a través de accionistas comunes, el edificio donde opera el "Unipark Hotel". El ingreso por arriendo se determina en función de un porcentaje de aproximadamente el 10% sobre los ingresos por ventas que obtiene su relacionada. Al 31 de diciembre de 2018, el ingreso por arriendo fue de US\$569,109 (US\$576,371, en el 2017).

Los saldos por cobrar y pagar con compañías relacionadas que se muestran en el estado separado de situación financiera adjunto resultan de las transacciones antes indicadas:

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		2018	2017
Activos:			
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas:			
Karabú Turismo S. A.	US\$	66,278	57,361
Pycca S. A.		-	3,014
Dupader S. A.		37,483	21,950
Grupo Unicentro Unihot S. A.		-	13,604
K&A Inmobiliaria KROAN S. A.		4,000	-
Sevultec S. A.		1,551	-
	US\$	<u>109,312</u>	<u>95,929</u>
Pasivos corrientes:			
Otras cuentas por pagar:			
José Antón Díaz	US\$	<u>376,000</u>	<u>376,000</u>
Cuentas por pagar a compañías relacionadas:			
Condominio Unicentro Turístico Jabucam S. A.	US\$	265,855	160,582
Karabú Turismo S. A.		20,000	20,000
Boslic S. A.		65,000	62,000
Analítica S. A.		27,780	28,092
Unihot S.A.		10,000	-
Predial Industrial Pedrisa S. A.		462	-
	US\$	<u>389,097</u>	<u>270,674</u>
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar accionistas:			
Tridelta S. A.	US\$	99,850	99,850
Otros		<u>39,300</u>	<u>39,300</u>
	US\$	<u>139,150</u>	<u>139,150</u>

La Compañía considera que los saldos de otras cuentas por pagar por US\$376,000 se utilizarán para incrementar el capital acciones, una vez que se instrumente la fusión con Karabú Turismo S. A. (véase nota 1).

En el año 2019, la Compañía implementará un plan de pagos para cancelar los saldos pendientes con Condominio Unicentro Turístico Jabucam S. A. por un monto de US\$265,855.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar y pagar a compañías relacionadas no generan intereses.

(18) Ingresos de Actividades Ordinarias

Un detalle de los ingresos es el siguiente:

	Notas	2018	2017
Ingresos ordinarios por:			
Arriendo de instalaciones a Karabú Turismo C. A.	17	US\$ 569,109	576,371
Arriendo de locales comerciales a otras compañías relacionadas	17	55,683	63,993
Arriendo de locales a terceros		<u>432,655</u>	<u>396,180</u>
		US\$ <u>1,057,447</u>	<u>1,036,544</u>

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(19) Gastos por Naturaleza

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el detalle de gastos atendiendo a su naturaleza se detalla a continuación:

	Notas	2018	2017
Gasto por depreciación	9 US\$	582,806	619,538
Gasto por honorarios profesionales		309,376	259,966
Gasto por mantenimientos y reparaciones		332,379	299,034
Gasto por impuestos y contribuciones		123,698	121,649
Gasto por seguros		36,789	38,018
Gasto por servicios básicos		21,183	15,287
Gasto por alquiler de oficina		30,658	32,885
Otros		169,641	150,675
	US\$	<u>1,606,530</u>	<u>1,537,052</u>

(20) Eventos Subsecuentes

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 8 de marzo de 2019, fecha en que los estados financieros separados adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, fecha del estado separado de situación financiera pero antes del 8 de marzo de 2019, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros separados adjuntos.