

Notas a los estados financieros (continuación)

Nuevas Normas e Interpretaciones

(a) NIIF 15 – Ingresos provenientes de acuerdos con clientes

La NIIF 15 reemplaza a NIC 11 Contratos de construcción, NIC 18 Ingresos e Interpretaciones relacionadas y se aplica, con excepciones limitadas, a todos los ingresos que surjan de contratos con los clientes. NIIF 15 establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos que surgen de los contratos con clientes y requiere que los ingresos se reconozcan a un monto que refleje la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un cliente.

Una entidad contabilizará un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de esta Norma solo cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

- a. Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones.
- b. La entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- c. La entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- d. El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y

Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará solo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

La NIIF 15 requiere que las entidades ejerzan su juicio, teniendo en cuenta todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada uno de los cinco pasos del modelo a los contratos con sus clientes. La norma también especifica la contabilidad de los costos incrementales de obtener un contrato y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato.

La adopción de NIIF 15 no generó ajustes de re-expresión de las cifras en los resultados del ejercicio 2017 ni en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2017.

(b) NIIF 9 – Instrumentos financieros

NIIF 9 Instrumentos Financieros deroga la NIC 39 Instrumentos Financieros, Reconocimiento y Medición y rige para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. La norma reúne los tres aspectos fundamentales de la contabilidad de los instrumentos financieros: (a) clasificación y medición; (b) deterioro; y (c) contabilidad de coberturas.

Los siguientes aspectos fueron considerados por la Compañía en la adopción de NIIF 9:

Notas a los estados financieros (continuación)

- (i) **Clasificación y medición-** De conformidad con NIIF 9, los instrumentos financieros se miden subsecuentemente al valor razonable con cambios en resultados, al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La clasificación de los instrumentos se basa en dos criterios: (a) el modelo de negocio que utiliza la Compañía como entidad independiente para administrar los sus activos; y (b) si los flujos de efectivo contractuales de los instrumentos representan únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto principal pendiente.
- (ii) **Deterioro de activos financieros-** La adopción de NIIF 9 ha cambiado fundamentalmente la determinación de pérdidas por deterioro de los activos financieros mediante la sustitución del enfoque de pérdidas incurridas de la NIC 39 por un enfoque de pérdidas crediticias esperadas a futuro (PCE). NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una estimación para PCE para todos los activos financieros no mantenidos a valor razonable con cambios en resultados

La adopción de NIIF 9, no afectó la clasificación y medición de los instrumentos financieros de la Compañía y su potencial deterioro, no generándose ajustes que requieran re-expresar los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017.

(c) **NIC 40 – Propiedad de Inversión**

Las modificaciones aclaran cuando una entidad debería transferir los inmuebles, incluyendo los que están en construcción o desarrollo, desde o a propiedades de inversión. Las modificaciones establecen que el cambio de uso ocurre cuando el inmueble cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia de dicho cambio de uso. Un mero cambio en las intenciones de la dirección no proporciona evidencia del cambio de uso.

Estas modificaciones no han tenido ningún efecto en los estados financieros de la Compañía.

3. **RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

(a) **Efectivo en caja y bancos**

El efectivo en caja y bancos presentado en el estado de situación financiera se presenta al costo y no está sujeto a un riesgo significativo de cambios en su valor.

(b) **Instrumentos financieros**

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financieros de una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio de otra entidad.

(i) **Activos financieros**

Reconocimiento inicial y medición

Los activos financieros se clasifican al momento del reconocimiento inicial al:

- Costo amortizado,
- Valor razonable a través de otros resultados integrales
- Valor razonable a través de resultados del año

Notas a los estados financieros (continuación)

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características contractuales del flujo de efectivo de los activos financieros y del modelo de negocios de la Compañía para la gestión de cada activo financiero. Con la excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento significativo o para las cuales la Compañía ha aplicado el recurso práctico.

Para que un activo financiero sea clasificado y medido al costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, es necesario que estos otorguen el derecho a la Compañía a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses (SPPI por sus siglas en inglés) sobre el monto vigente del capital (principal). Esta evaluación se conoce como la prueba "SPP" y se realiza a nivel de cada instrumento.

El modelo de negocio de la Compañía para la gestión de sus activos financieros se refiere a la manera en la cual administra sus activos financieros para generar sus flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo resultarán de la recuperación de flujos de efectivo contractuales a través del cobro, a través de la venta de activos financieros, o ambos.

Medición posterior

Para efectos de la medición posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)
- Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales (instrumentos de deuda)
- Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales (instrumentos de patrimonio)
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultado

Los activos financieros de la Compañía se clasifican en préstamos y cuentas por cobrar (activos financieros a costo amortizado).

Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)

Esta categoría es la más relevante para la Compañía y mide sus activos financieros a costo amortizado, si ambas de las siguientes condiciones se cumplen:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener los activos financieros con el fin de recuperar los flujos de efectivo contractuales a través del cobro, y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son exclusivamente pagos del principal e intereses sobre el capital (principal) pendiente de pago.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los activos financieros a costo amortizado se miden posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, es modificado o deteriorado.

Los activos financieros de la Compañía al costo amortizado incluyen cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo, o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, b) no se hayan transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de transferencia pero no haya transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo se continúa reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la Compañía sería requerida a devolver.

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se mantengan a valor razonable a través de resultados.

Las pérdidas crediticias esperadas (ELC) se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales conforme los acuerdos con clientes y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Los flujos de efectivo esperados incluirán flujos de efectivo por la venta o recuperación de valores por garantías otorgadas por clientes u otras mejoras crediticias que son parte integral de los términos contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen de acuerdo a dos enfoques:

Notas a los estados financieros (continuación)

- Enfoque general, aplicado para todos los activos financieros excepto cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales
- Enfoque simplificado aplicado para cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales.

Enfoque general

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas:

- Para las exposiciones de crédito para las cuales no ha existido un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, las pérdidas crediticias esperadas se reconocen sobre eventos de incumplimiento o mora que pueden ser posibles dentro de los próximos 12 meses.
- Para aquellas exposiciones de crédito para las cuales ha existido un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, se requiere una provisión de deterioro por las pérdidas crediticias esperadas durante la vida útil restante del activo financiero, independientemente del momento del incumplimiento (una ECL de por vida).

Enfoque simplificado

Para las cuentas por cobrar comerciales y los activos contractuales, la Compañía aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por lo tanto, la Compañía no realiza un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas sobre todo el tiempo de duración del activo financiero en cada fecha de reporte. La Compañía ha elaborado una matriz de provisiones que se basa en su historial de experiencia de pérdida de crédito, ajustada por factores macroeconómicos relacionados con la industria en la cual opera la Compañía.

La Compañía también puede considerar que un activo financiero está vencido cuando se presentan ciertas consideraciones internas o externas y la información disponible indica que es poco probable que la Compañía reciba los valores contractuales pendientes de cobro. Un activo financiero se da de baja cuando no hay expectativa razonable de recuperar los flujos de efectivo contractuales.

(ii) Pasivos financieros-

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados o préstamos y cuentas por pagar, según sea pertinente. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable; y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado se reconocen neto de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía se clasifican en préstamos y cuentas por pagar.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

Medición posterior-

La medición posterior de pasivos financieros depende de su clasificación. Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento.

Préstamos y cuentas por pagar

Después de su reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas por pagar se miden a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o costos que sean parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye en el costo financiero en el estado de resultados integrales.

La Compañía mantiene en esta categoría acreedores comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas, obligaciones financieras y otras cuentas por pagar.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

(iii) Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(c) Propiedad, mobiliario y equipos-

La propiedad, mobiliario y equipos se miden al costo de adquisición neto de la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda.

El costo inicial de la propiedad, mobiliario y equipos comprenden su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación

Notas a los estados financieros (continuación)

y, en el caso de activos que califican, el costo de financiamiento. El precio de compra es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial y el costo incurrido en reemplazar partes de la propiedad, mobiliario y equipos, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren.

Los bienes clasificados como propiedad, mobiliario y equipos se deprecian en forma lineal, a lo largo de su vida útil, la que se expresa en años. A continuación se presenta una descripción de las estimaciones de vida útil para estos activos:

	<u>Años</u>
Edificio	22
Instalaciones	10
Equipos de computación	3
Muebles y enseres	10
Vehículos	5

(d) Deterioro de activos no financieros-

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable. Para determinar el valor en uso, los flujos futuros de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos el costo de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiplos de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidos en el estado de resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo y/o económico que indiquen que el valor neto registrado de sus activos no financieros no pueda ser recuperado.

(e) Activos mantenidos para la venta-

Los activos corrientes se clasifican como mantenidos para la venta de la Compañía si su valor en libros se recuperará fundamentalmente a través de una operación de venta, en lugar de por su uso continuado. Dichos activos se valoran al menor entre su valor en libros y su valor razonable menos los costos de venta. Los costos de venta son los costos incrementales directamente atribuibles a la baja del activo, excluyendo los gastos financieros e impuestos.

Notas a los estados financieros (continuación)

El criterio para la clasificación de los activos como mantenidos para la venta se considera que se cumple solo cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible, en sus condiciones actuales, para su venta inmediata. Los pasos para efectuar la venta son los que indican que es improbable que haya cambios significativos en la venta a realizar o que la decisión de la venta se cancelará. La Gerencia debe haberse comprometido a realizar un plan para vender el activo y dicha venta se espera que sea completada durante el ejercicio siguiente a la fecha de clasificación como mantenido para la venta.

(f) **Propiedades de inversión-**

Son propiedades de inversión destinadas a la obtención de ingresos por arriendos o plusvalía que posteriormente serán destinados a proyecto para que estén disponibles para la venta. La Compañía registra contablemente las inversiones en propiedades al costo menos la depreciación acumulada.

Los terrenos tienen una vida útil indefinida por lo tanto no son objeto de depreciación mientras que para el edificio la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dicho activo que es 32 años.

(g) **Impuestos-**

Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta para los períodos futuros es reconocido usando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea probable la existencia de la utilidad tributaria futura contra las cuales se puedan imputar esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva futura para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que se torne probable que la utilidad tributaria futura permitan recuperar dichos activos.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El impuesto diferido relacionado con las partidas no reconocidas en el estado de situación financiera se reconoce fuera de éste. Estas partidas se reconocen en correlación con la transacción subyacente con la que se relaciona, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y con la misma autoridad tributaria.

El activo por impuesto diferido no se descuenta a su valor actual y se clasifica como no corriente.

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.
- El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

(h) Valor razonable

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su

Notas a los estados financieros (continuación)

mejor interés económico.

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrita a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

La gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

(i) **Beneficios a empleados-**

Corto plazo:

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios, se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

Como parte de los beneficios de corto plazo se incluye la participación a trabajadores, que se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

Notas a los estados financieros (continuación)

Largo plazo:

La Compañía, según las leyes laborales vigentes, mantiene un plan de beneficios definidos que corresponde a un plan de jubilación patronal y desahucio que se registra con cargo a resultados del año y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, que se determina anualmente con base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de las obligaciones de beneficios definidos se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el perito.

La política contable de la Compañía para los planes de beneficios definidos y post-empleo es reconocer las pérdidas y ganancias actuariales en resultados de periodo.

(j) Capital social-

El capital social se mide a su valor nominal para todas las acciones emitidas.

(k) Reconocimiento de ingresos- Ingresos provenientes de acuerdos con clientes

La Compañía se dedica a la prestación de servicios de asesorías, arriendo de los locales comerciales y venta de bienes inmuebles. Los ingresos por acuerdos con clientes se reconocen cuando el control del servicio o bien se transfiere al cliente por una cantidad que refleja la contraprestación a lo que la Compañía espera tener derecho a cambio de estos servicios o bienes.

El plazo normal de crédito para los servicios de arriendos es de 30 días a partir de la entrega del bien mientras que en la venta de lotes de terrenos o departamento el plazo de crédito varía de 1 a 5 años a partir de la entrega del bien inmueble. El plazo normal de crédito de los servicios de asesorías es de 90 días, servicio que es brindado solo a partes relacionadas.

Al determinar el precio de transacción para las transacciones de ingresos por servicios o bienes, la Compañía evalúa los efectos de contraprestaciones variables, la existencia de componentes financieros significativos, contraprestación no monetaria, y pagos efectuados al cliente.

Asimismo, de acuerdo con el modelo de la NIIF 15, los otros aspectos relevantes para la Compañía son la determinación del precio de las transacciones y si, en algunos casos, existen otras obligaciones contractuales que se deben identificar. En este sentido los aspectos relevantes que aplican son:

(i) *Contraprestaciones variables*

La Compañía evalúa la existencia de un monto variable dentro de sus acuerdos con clientes y estima el monto de la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de proveer el servicio / bien al cliente.

La consideración variable es estimada al inicio del acuerdo y hasta el momento en que la Compañía tiene la obligación en firme de entregar estas consideraciones al cliente. De acuerdo a la evaluación efectuada por la Compañía, no se otorgan a sus clientes derechos de devolución y descuentos, los cuales den derecho al reconocimiento de consideraciones variables bajo NIIF 15.

Notas a los estados financieros (continuación)

(ii) *Componente de financiamiento significativo*

Los ingresos generados por la Compañía son principalmente a corto plazo (servicios de asesorías y arriendos de bienes inmuebles) por lo que la recuperación de la contraprestación a recibir por la prestación de servicios de asesorías y arriendos es efectuada en un periodo menor a 12 meses, desde la transferencia del control del servicio al cliente y el periodo de cobro especificado, por lo que la administración concluye que no hay un componente de financiamiento significativo en estos ingresos, a excepción de ingresos por la venta de bienes inmuebles cuyo período de recuperación de la contraprestación a recibir es efectuada en un periodo mayor a 12 meses. El precio de la transacción de dichos contratos se descuenta, utilizando la tasa que se utilizaría al inicio del contrato en una transacción de financiación independiente entre la Compañía y sus clientes, para tener en cuenta el componente de financiación significativo.

(iii) *Consideración no monetaria*

La Compañía no recibe consideraciones no monetarias de clientes que estén incluidas en el precio de la transacción y que requieran ser medidas al valor razonable de la consideración no monetaria recibida.

(iv) *Consideraciones pagadas a clientes*

La Compañía no incurre en consideraciones pagadas a clientes.

Estimaciones y supuestos significativos bajo NIIF 15

La Compañía para aplicar NIIF 15 realiza los siguientes juicios y supuestos significativos:

Identificación de las obligaciones de desempeño-

La Compañía proporciona servicios de asesorías legales y contables a partes relacionadas, servicios de arriendos a terceros y de venta de bienes inmuebles a terceros. Los servicios forman parte del intercambio negociado entre la Compañía y sus relacionadas a cambio de una contraprestación variable de igual manera con la venta de bienes con terceros.

Principal versus agente-

La Compañía ha evaluado sus acuerdos con clientes en relación a la obligación de desempeño que tiene con estos, y ha concluido que en esta obligación la Compañía actúa como principal por las siguientes consideraciones:

- Los servicios y bienes inmuebles son controlados por la Compañía, por lo tanto el riesgo es de la Compañía.
- La Compañía tiene el riesgo de la recuperación del crédito otorgado al cliente.
- La Compañía tiene el derecho para definir el precio de venta al cual será entregado cada obligación de desempeño.

Notas a los estados financieros (continuación)

Activo contractual

Un activo contractual es el derecho contractual reconocido a cambio de los bienes o servicios transferidos al cliente y no cobrados, si la Compañía transfiere bienes o servicios a un cliente antes de que el cliente efectúe el pago o antes de la fecha de vencimiento de este, se reconoce un activo contractual por la contraprestación obtenida.

Cuentas por cobrar comerciales

Una cuenta por cobrar representa el derecho de la Compañía a una contraprestación que es incondicional (es decir, solo se requiere el paso del tiempo antes de que el pago de la contraprestación sea ejecutado).

Obligaciones del contrato – pasivo contractual

Una responsabilidad contractual es la obligación de transferir bienes o servicios a un cliente. Si un cliente paga una contraprestación antes de que la Compañía transfiera bienes o servicios al cliente, se reconoce un pasivo contractual, cuando se realiza el pago. Los pasivos contractuales se reconocen como ingresos cuando los servicios han sido entregados al cliente.

(l) Reconocimiento de gastos-

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientes del momento en que se pagan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

(m) Clasificación de saldos en corriente-no corriente

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en su ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;
- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del período sobre el que se informa.

El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

(n) Eventos posteriores-

Los eventos posteriores al cierre del año que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

4. USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Varios de los importes incluidos en los estados financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidos en las políticas contables y/o las notas a los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones utilizados por la gerencia:

Vida útil de propiedad, mobiliario y equipos y propiedades de inversión-

La propiedad, mobiliario y equipos y las propiedades de inversión se registran al costo y se deprecian en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo con la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La Compañía revisa anualmente el deterioro que puedan sufrir los activos de larga vida cada vez que los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor libros de cualquiera de dichos activos no pueda ser recuperado.

Impuestos-

Existen incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas, a los cambios en las normas tributarias y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado gravable futuro. La Compañía calcula provisiones, sobre la base de estimaciones razonables, para las posibles consecuencias derivadas de las inspecciones realizadas por parte de la autoridad tributaria. El importe de esas provisiones se basa en varios factores, tales como la experiencia en inspecciones tributarias anteriores, y en las diferentes interpretaciones acerca de las regulaciones tributarias realizadas por la Compañía y sus asesores legales. Esas diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones, dependiendo de las circunstancias y condiciones existentes en el lugar de domicilio de la Compañía.

Obligaciones por beneficios a empleados-

El valor presente de las obligaciones de planes de pensión y beneficios por terminación de empleo, se determina mediante valuaciones actuariales. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro. Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros, los índices de mortalidad y los aumentos

Notas a los estados financieros (continuación)

futuros de las pensiones. Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

El índice de mortalidad se basa en las tablas biométricas de experiencia ecuatoriana publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) según Registro Oficial No. 650 del 28 de agosto de 2002. Los aumentos futuros de salarios y pensiones se basan en los índices de inflación futuros esperados para el país.

5. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS AÚN NO VIGENTES

A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia para los períodos anuales que se iniciaron el 1 de enero de 2018. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar las normas que le apliquen según corresponda, cuando entren en vigencia:

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 16 – Arrendamientos	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIIF 9 – Características de pagos anticipados con compensación negativa	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIC 28 – Inversiones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIC 19 – Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
NIIF 3 - Combinaciones de negocios	1 de enero de 2019
NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12 - Impuestos a las ganancias	1 de enero de 2019
CINIIF 22 – Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2019
CINIIF 23 – Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos	1 de enero de 2019
Mejoras anuales a las NIIF – Ciclo 2015-2017 (emitidas en diciembre de 2017)	1 de enero de 2019
NIIF 17 – Contratos de seguro	1 de enero de 2021
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocios conjuntos	Por definir

Los aspectos más relevantes de la NIIF aplicable a la Compañía se detallan a continuación:

NIIF 16 – Arrendamientos

La NIIF 16 se emitió en enero de 2016 y reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos, la IFRIC 4 que determina si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos operativos-Incentivos y SIC-27 Evaluación de la sustancia de las transacciones que involucran la forma legal de un arrendamiento. La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios tengan en cuenta todos los arrendamientos bajo un modelo único en el balance general similar a la contabilización de los arrendamientos financieros según la NIC 17. La norma incluye dos exenciones de reconocimiento para los arrendatarios: arrendamientos de activos de "poco valor" (por ejemplo, computadoras personales) y arrendamientos a corto plazo (es decir, arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos). En la fecha de inicio de un arrendamiento, el arrendatario reconocerá un pasivo para realizar los pagos del arrendamiento (es decir, el pasivo del arrendamiento) y un activo que representa el derecho a usar

Notas a los estados financieros (continuación)

el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento (es decir, el activo con derecho de uso). Los arrendatarios deberán reconocer por separado el gasto por intereses en el pasivo por arrendamiento y el gasto por depreciación en el activo por derecho de uso.

También se requerirá que los arrendatarios vuelvan a medir el pasivo del arrendamiento cuando ocurran ciertos eventos (por ejemplo, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos de arrendamiento futuros resultantes de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar esos pagos). El arrendatario generalmente reconocerá el monto de la nueva medición del pasivo de arrendamiento como un ajuste al activo por derecho de uso.

La contabilidad del arrendador según la NIIF 16 se mantiene sustancialmente sin cambios respecto de la contabilidad actual según la NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando todos los arrendamientos utilizando el mismo principio de clasificación que en la NIC 17 y distinguiendo entre dos tipos de arrendamientos: los arrendamientos operativos y los arrendamientos financieros.

La Compañía a la fecha está en proceso de análisis de los lineamientos de esta norma, sin embargo, no espera impactos significativos dentro de sus activos y pasivos.

6. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen acreedores comerciales y otras cuentas por pagar así como cuentas por pagar partes relacionadas y obligaciones financieras. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. Los principales activos financieros incluyen cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar, que provienen directamente de sus operaciones.

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden principalmente el riesgo de tasas de interés. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

(a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito menor por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar) y de sus actividades de financiamiento, incluyendo los depósitos en bancos en instituciones financieras.

Notas a los estados financieros (continuación)

El riesgo de crédito surge del efectivo en bancos, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. El riesgo de crédito que surge del efectivo en bancos se gestiona a través del área de tesorería del grupo al que pertenece la Compañía de acuerdo a sus políticas internas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar a distintas empresas y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguna en particular.

(b) Riesgo de liquidez-

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de efectivo proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

El siguiente cuadro resume el perfil de vencimiento de los pasivos financieros de la Compañía sobre la base de los pagos no descontados previstos en los contratos respectivos.

	Hasta 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 12 meses	Más de 12 meses	Total
Al 31 de diciembre de 2018					
Cuentas por pagar proveedores y otros	392,021	-	-	-	392,021
Obligaciones financieras (1)	2,607,766	541,037	872,511	5,535,068	9,556,382
Cuentas por pagar a partes relacionadas	949,611	-	-	-	949,611
	<u>3,949,398</u>	<u>541,037</u>	<u>872,511</u>	<u>5,535,068</u>	<u>10,898,014</u>
Al 31 de diciembre de 2017					
Cuentas por pagar proveedores y otros	191,456	-	-	-	191,456
Obligaciones financieras (1)	2,315,315	119,625	768,012	6,648,617	9,851,569
Cuentas por pagar a partes relacionadas	4,935,115	-	-	-	4,935,115
	<u>7,441,886</u>	<u>119,625</u>	<u>768,012</u>	<u>6,648,617</u>	<u>14,978,140</u>

(1) Se incluyen intereses al vencimiento.

7. GESTION DE CAPITAL

Para propósitos de gestión del capital de la Compañía, el capital incluye el capital accionario emitido y todas las demás reservas de patrimonio atribuibles a los propietarios de la Compañía. El objetivo principal de la gestión del capital de la Compañía es maximizar el valor para el accionista.

La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes pertinentes en función de los cambios en las condiciones económicas y los requerimientos de las cláusulas financieras. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar los pagos de dividendos a los accionistas. La Compañía monitorea la estructura de capital utilizando un ratio de endeudamiento, definido como el cociente entre la deuda neta y el capital total más la deuda neta.

Notas a los estados financieros (continuación)

El ratio de endeudamiento al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

	2018	2017
Total obligaciones financieras, cuentas por pagar proveedores, otras		
cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas	9,391,172	13,805,056
(-) Efectivo en caja y bancos	(122,937)	(1,454,066)
Deuda neta	9,268,235	12,350,990
Total patrimonio	13,954,161	14,051,087
Total deuda neta y patrimonio	23,222,396	26,402,077
Ratio de apalancamiento	40%	47%

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los instrumentos financieros se formaban como sigue:

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al valor nominal				
Efectivo en caja y bancos	122,937	-	1,454,066	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9,932,722	-	13,646,203	-
Cuentas por cobrar comerciales	481,632	340,840	355,984	200,101
Otras cuentas por cobrar	85,529	-	182,419	-
Total activos financieros	10,622,820	340,840	15,638,672	200,101
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras	3,404,854	4,635,588	3,030,133	5,638,202
Cuentas por pagar a proveedores y otros	464,074	-	191,456	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	877,558	-	4,935,115	-
Total pasivos financieros	4,746,486	4,635,588	8,156,704	5,638,202

9. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de efectivo en caja y bancos se desglosa como sigue:

	2018	2017
Efectivo en caja	345	3,908
Bancos locales (1)	122,592	1,450,158
	122,937	1,454,066

(1) La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en Dólares de E.U.A. y los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.

Notas a los estados financieros (continuación)

10. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de cuentas por cobrar comerciales se desglosa como sigue:

	2018			2017		
	Corriente	No corriente	Total	Corriente	No corriente	Total
Cuentas por cobrar comercial	492,765	340,840	833,605	367,117	200,101	567,218
Menos- Provisión para cuentas de dudosa recuperación	(11,133)	-	(11,133)	(11,133)	-	(11,133)
	<u>481,632</u>	<u>340,840</u>	<u>822,472</u>	<u>355,984</u>	<u>200,101</u>	<u>556,085</u>

Las cuentas por cobrar comerciales corresponden principalmente a la venta de bienes inmuebles, que generan intereses que oscila entre 9% y 12 % y poseen un período de crédito que oscila entre 30 días a 5 años.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la apertura por vencimiento del saldo de clientes es como sigue:

	31 de diciembre de 2018			31 de diciembre de 2017		
	Total	Deterio-rado	Neto	Total	Deterio-rado	Neto
<u>Corriente y por vencer:</u>	381,899	-	381,899	350,488	-	350,488
Vencidos:						
De 0 a 30 días	27,496	-	27,496	16,629	(11,133)	5,496
Más de 180 días	83,370	(11,133)	72,237	-	-	-
<u>No corriente</u>						
Más de 360 días	340,840	-	340,840	200,101	-	200,101
Total	<u>833,605</u>	<u>(11,133)</u>	<u>822,472</u>	<u>567,218</u>	<u>(11,133)</u>	<u>556,085</u>

Durante los años 2018 y 2017 la provisión para cuentas de dudosa recuperación no presentó movimiento.

11. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de otras cuentas por cobrar es como sigue:

	2018	2017
Anticipo a proveedores (1)	34,679	115,900
Préstamos a empleados	25,000	25,000
Otros	25,850	41,519
	<u>85,529</u>	<u>182,419</u>

(1) Saldos que no generan intereses y que son recuperados en el corto plazo.

Notas a los estados financieros (continuación)

12. ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de activos mantenidos para la venta se formaba de la siguiente manera:

	2018	2017
Terrenos	8,164,586	682,075
Edificios	433,470	458,316
	<u>8,598,056</u>	<u>1,140,391</u>

Al 31 de diciembre de 2018, corresponde principalmente a terrenos denominados Chaullabamba y Ordoñez. La Compañía posee ciertos terrenos y edificaciones que se encuentran hipotecados. Véase Nota 16.

Durante los años 2018 y 2017, el movimiento de los activos mantenidos para la venta fue como sigue:

	Terrenos	Edificios	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	795,520	-	795,520
Reclasificaciones. Véase Nota 13	186,254	444,893	631,147
Otros ajustes	11,605	13,423	25,028
Venta / baja	(311,304)	-	(311,304)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	682,075	458,316	1,140,391
Reclasificaciones Véase Nota 13	6,625,281	-	6,625,281
Adiciones	1,920,929	253,526	2,174,455
Venta	(1,063,699)	(278,372)	(1,342,071)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>8,164,586</u>	<u>433,470</u>	<u>8,598,056</u>

13. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las propiedades de inversión se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2018			31 de diciembre de 2017			
	Costo histórico	Depre- ciación acumu- lada	Valor neto	Costo histórico	Depre- ciación acumu- lada	Deterioro	Valor neto
Terrenos	231,761	-	231,761	6,857,042	-	(386,000)	6,471,042
Edificios	419,959	(103,098)	316,861	419,959	(88,593)	-	331,366
	<u>651,720</u>	<u>(103,098)</u>	<u>548,622</u>	<u>7,277,001</u>	<u>(88,593)</u>	<u>(386,000)</u>	<u>6,802,408</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Durante los años 2018 y 2017, el movimiento de propiedades de inversión fue como sigue:

	Terrenos	Edificios	Total
<u>Costo</u>			
Saldo al 31 de diciembre de 2016	6,486,964	785,210	7,272,174
Transferencia a activos mantenidos para la venta (2)	(186,254)	(460,757)	(647,011)
Adiciones (1)	871,035	95,506	966,541
Bajas	(314,703)	-	(314,703)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	6,857,042	419,959	7,277,001
Transferencias a activos mantenidos para la venta (2)	(6,625,281)	-	(6,625,281)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	231,761	419,959	651,720
<u>Depreciación acumulada</u>			
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	(80,574)	(80,574)
Depreciación del período	-	(23,883)	(23,883)
Reclasificación activos mantenidos para la venta (2)	-	15,864	15,864
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	(88,593)	(88,593)
Depreciación del período	-	(14,505)	(14,505)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	(103,098)	(103,098)
<u>Deterioro acumulado</u>			
Saldo al 31 de diciembre de 2016 y 2017	(386,000)	-	(386,000)
Reverso deterioro (3)	386,000	-	386,000
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	-	-
Valor neto	231,761	316,861	548,622

(1) Corresponde a mejoras realizadas a los terrenos Chaullabamba y Ordoñez Lazo.

(2) Durante los años 2017 y 2018, la gerencia decidió que el destino de varios terrenos y edificaciones mantenidos como propiedades de inversión será la realización a través de la venta. Véase Nota 12.

(3) Véase Nota 25.

La Compañía no tiene restricciones sobre la posibilidad de disponer o vender sus propiedades de inversión, ni tiene asumidas obligaciones contractuales respecto a adquirir, construir o desarrollar propiedades de inversión o de realizar reparaciones, tareas de mantenimiento o mejoras.

Durante los años 2018 y 2017, las propiedades de inversión generaron ingresos por arrendamiento por 30,000 cada año, generados por un contrato de arrendamiento operativo con su parte relacionada Importadora Tomebamba S.A ubicada en la ciudad de Quito.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada, sin embargo, de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición.

Notas a los estados financieros (continuación)

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable en las variables usadas en las técnicas de valoración como se menciona en la nota 3(h).

El nivel 2 utilizado para determinar el valor razonable de los terrenos y edificios, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a la Compañía, y en los costos de construcción actuales por m² considerando además el uso y estado de conservación de los inmuebles. Los valores razonables de las propiedades de inversión se han obtenido a través de la valoración realizada por un tercero (Avalúo según catastro del Municipio de Cuenca) de este tipo de activo. Al 31 de diciembre de 2018, el valor razonable de las propiedades de inversión determinado asciende a 1,484,663.

14. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de propiedad, mobiliario y equipos se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2018			31 de diciembre de 2017		
	Costo	Depre-		Costo	Depre-	
	histórico	ciación	Valor neto	histórico	ciación	Valor neto
		acumulada			acumulada	
Terreno	330,332	-	330,332	330,332	-	330,332
Edificio	1,754,312	(796,980)	957,332	1,754,312	(723,811)	1,030,501
Instalaciones	65,952	(52,212)	13,740	65,952	(46,167)	19,785
Muebles y enseres	86,027	(52,701)	33,326	77,045	(48,938)	28,107
Equipos de computación	137,709	(109,292)	28,417	127,480	(91,685)	35,795
Vehículos	1,882	(1,882)	-	1,882	(1,882)	-
	<u>2,376,214</u>	<u>(1,013,067)</u>	<u>1,363,147</u>	<u>2,357,003</u>	<u>(912,483)</u>	<u>1,444,520</u>

Durante los años 2018 y 2017, el movimiento de propiedad, mobiliario y equipos fue el siguiente:

	Equipos						
	Terreno	Edificio	Instala-	Muebles	de	Ve-	Total
			ciones	y	compu-	hículos	
				enseres	tación		
Costo:							
Saldo al 31 de diciembre de 2016	330,332	1,754,312	65,952	56,155	94,316	1,882	2,302,949
Adiciones	-	-	-	20,890	33,164	-	54,054
Saldo al 31 de diciembre de 2017	330,332	1,754,312	65,952	77,045	127,480	1,882	2,357,003
Adiciones	-	-	-	8,982	10,229	-	19,211
Saldo al 31 de diciembre de 2018	330,332	1,754,312	65,952	86,027	137,709	1,882	2,376,214

Notas a los estados financieros (continuación)

					Equipos de		
	Terreno	Edificio	Instala- ciones	Muebles y enseres	compu- tación	Ve- hículos	Total
<u>Depreciación acumulada:</u>							
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	(643,990)	(39,571)	(43,216)	(76,414)	(1,882)	(805,073)
Depreciación del período	-	(79,821)	(6,596)	(5,722)	(15,271)	-	(107,410)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	(723,811)	(46,167)	(48,938)	(91,685)	(1,882)	(912,483)
Depreciación del período	-	(73,169)	(6,045)	(3,763)	(17,607)	-	(100,584)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	(796,980)	(52,212)	(52,701)	(109,292)	(1,882)	(1,013,067)
Valor neto en libros	330,332	957,332	13,740	33,326	28,417	-	1,363,147

La Compañía posee un edificio y terreno denominados Torre El Dorado, mismos que se encuentran hipotecados. Véase Nota 16.

15. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de los derechos fiduciarios se formaba de la siguiente manera:

	2018	% Parti- cipación	2017	% Parti- cipación
Fideicomiso Toyocosta.	1,693,816	42,35%	1,693,816	42,35%
Fideicomiso Asturias Plaza (1)	-	-	751,973	75,48%
	1,693,816	42,35%	2,445,789	117,83%

(1) Mediante escritura notariada con fecha 27 de diciembre de 2018 se liquidó el Fideicomiso Asturias Plaza.

Notas a los estados financieros (continuación)

16. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las obligaciones financieras se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2018					Al 31 de diciembre de 2017				
	Tasas	Vencimiento hasta	Corto plazo (1)	Largo plazo	Total	Tasas	Vencimiento hasta	Corto plazo (1)	Largo plazo	Total
Banco Pichincha C. A.	5.50%-7.25%	Noviembre 2022	1,789,917	4,635,588	6,425,505	7.25%	Noviembre 2022	973,760	5,638,202	6,611,962
Banco de Guayaquil S. A.	6.50%-7%	Febrero 2019	1,614,937	-	1,614,937	6.50%	Febrero 2018	2,056,373	-	2,056,373
			<u>3,404,854</u>	<u>4,635,588</u>	<u>8,040,442</u>			<u>3,030,133</u>	<u>5,638,202</u>	<u>8,668,335</u>

(1) Incluye intereses por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Al 31 de diciembre de 2018, las garantías entregadas sobre obligaciones financieras se detallan a continuación:

Banco	Tipo activo	Tipo de garantía	Descripción de la garantía	Monto
Banco de Guayaquil S. A.	Activo disponible para la venta	Hipotecaria	Lotes de terreno 19 Cat:1702002069000 - Puerta de Hierro	1,620,281
Banco de Guayaquil S. A.	Activo disponible para la venta	Hipotecaria	Terreno y edificación Ordoñez Lazo	2,774,621
Banco Internacional S.A.	Propiedad de Inversión	Hipotecaria	Bodegas Edif. y terreno Cotocollao.	769,624
Banco Pichincha C. A.	Propiedad mobiliario y equipos	Hipotecaria	Edificio Torre de N. El Dorado	1,810,050
Banco Pichincha C. A.	Activo disponible para la venta	Hipotecaria	Puerta de Hierro - Lotes de Terreno	3,433,803
Banco Pichincha C. A.	Activo disponible para la venta	Hipotecaria	La Arboleda – Terrenos	547,955

Notas a los estados financieros (continuación)

17. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES Y OTROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de cuentas por pagar proveedores y otros se desglosa como sigue:

	2018	2017
Proveedores	92.130	8,339
Anticipos recibidos (1)	355,571	83,542
Otros	16,373	99,575
	<u>464,074</u>	<u>191,456</u>

(1) Corresponde a los anticipos recibidos de clientes por las ventas de lotes del terreno Chaullabamba- Puertas de hierro y departamentos del Proyecto La Castellana.

18. PARTES RELACIONADAS

(a) Saldos y transacciones con partes relacionadas-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar y cuentas por pagar con partes relacionadas se formaban de la siguiente manera:

	Ref	Naturaleza de la relación	País	2018	2017
Cuentas por cobrar					
Vazpro S.A.	(1)	Filial	Ecuador	7,067,968	7,933,320
Importadora Tomebamba S.A.	(2)	Filial	Ecuador	823,863	692,487
Fabian Zabala	(3)	Comercial	Ecuador	723,250	676,231
Unnoparts S.A.	(3)	Filial	Ecuador	395,289	3,526
Novomode S.A.	(3)	Filial	Ecuador	336,314	214,839
Negocios y Comercio Panamá S.A.	(3)	Filial	Panamá	147,941	2,673,746
Novacredit S.A.	(2)	Filial	Ecuador	116,845	35,478
Pgvmanagement Cía. Ltda.	(3)	Filial	Ecuador	80,000	45,198
Corporación Nexum nexumcorp S.A.	(2)	Filial	Ecuador	73,127	864
Autoatiempo S.A.	(2)	Filial	Ecuador	44,000	-
Agnimetales S.A.	(2)	Filial	Ecuador	24,667	-
Ferle S.A.	(2)	Filial	Ecuador	23,318	38,237
Inmobiliaria Paucarbamba S.A.	(2)	Filial	Ecuador	17,559	405,160
Joyeria Guillermo Vazquez S. A.	(2)	Filial	Ecuador	9,864	183
Rnt renting S.A.	(2)	Filial	Ecuador	8,701	-
Unnocycles Cía. Ltda.	(2)	Filial	Ecuador	6,761	-
Unnomotors Cía. Ltda.	(2)	Filial	Ecuador	6,610	-
Rapidtram S.A.	(2)	Filial	Ecuador	4,698	1,313
Chinatrend S.A.	(2)	Filial	Ecuador	4,435	4,435
Aparcamiento Parkcuenca S.A.	(2)	Filial	Ecuador	4,385	9,181

Notas a los estados financieros (continuación)

	Ref	Naturaleza de la relación	País	2018	2017
Empresa hotelera cuenca C.A.	(2)	Filial	Ecuador	4,029	8,405
Administradora de bienes inmuebles Advaz S.A.	(2)	Filial	Ecuador	4,000	4,220
Estación de servicio Vazgas S.A.	(2)	Filial	Ecuador	4,001	4,779
Malo Vázquez Andrés	(2)	Comercial	Ecuador	1,097	1,097
Fideicomiso Asturias Plaza	(2)	Comercial	Ecuador	-	604,705
Agnimetales S.A.	(2)	Filial	Ecuador	-	233,372
Mastermoto S.A.	(2)	Filial	Ecuador	-	45,615
Bypsa asesores productores de seguros S.A.	(2)	Filial	Ecuador	-	3,190
Autos del Sur S.A.	(2)	Filial	Ecuador	-	2,200
Cooperativa de Ahorro y Crédito Los Ríos	(2)	Comercial	Ecuador	-	794
Distribuidora Llanmaxi del Ecuador S.A.	(2)	Filial	Ecuador	-	2,287
Fundación Santa Ana de los Ríos de Cuenca	(2)	Filial	Ecuador	-	1,341
				<u>9,932,722</u>	<u>13,646,203</u>
Cuentas por pagar					
Inmobiliaria Paucarbamba S.A.	(4)	Filial	Ecuador	200,230	747,404
Corporación Vázquez Cueva	(4)	Filial	Ecuador	200,000	217,094
Estación de servicio Vazgas S.A.	(4)	Filial	Ecuador	175,000	225,000
Toyocuenca S.A.	(4)	Filial	Ecuador	120,000	60,486
Fundación Santa Ana de los Ríos de cuenca	(4)	Filial	Ecuador	100,000	-
Vázquez Alcázar Pablo Fernando	(4)	Filial	Ecuador	51,000	501,000
Importadora Tomebamba S.A.	-	Filial	Ecuador	12,644	-
Aparcamiento Parkcuenca S.A.	-	Filial	Ecuador	10,104	10,104
Condominio el Dorado	-	Filial	Ecuador	4,300	-
Agnimetales S.A.	-	Filial	Ecuador	3,880	3,861
Importadora Tomebamba S.A.	-	Filial	Ecuador	400	179
Negocios y Comercio Panamá S.A.	(4)	Filial	Panamá	-	2,908,760
GVC holding S.A.	-	Accionista	Ecuador	-	75,000
Holding NVC	-	Accionista	Ecuador	-	75,000
Vázquez Rocío	-	Filial	Ecuador	-	51,000
Joyería Guillermo Vázques	-	Filial	Ecuador	-	60,000
Vazseguros S.A Compañía de Seguros	-	Filial	Ecuador	-	227
				<u>877,558</u>	<u>4,935,115</u>

- (1) Incluye principalmente saldos por préstamos otorgados por 4,231,565 los cuales no tienen vencimiento y generan intereses a una tasa que oscila entre 4.25% al 4.57%, así mismo por servicios de asesorías brindadas por 890,000 y 348,309 al 208 y 2017 respectivamente.
- (2) Incluye principalmente saldos generados por la prestación de servicios de asesorías, los cuales son liquidados en el corto plazo y no generan intereses.
- (3) Incluyen saldos por préstamos otorgados por 1,511,000, que generan intereses con una tasa de interés que oscila

Notas a los estados financieros (continuación)

entre 7.3% y 9%. No tienen fecha de vencimiento.

- (4) Incluyen saldos por préstamos recibidos por 840,000, que generan intereses a una tasa que oscila entre 6,25% y 7.25%. No tienen fecha de vencimiento.

(b) Transacciones con partes relacionadas-

Durante los años 2018 y 2017, se han efectuado las siguientes transacciones con partes relacionadas:

Año 2018

	Ingresos			Costos y gastos		
		(5)	Intere- ses cobra- dos	(6)	Inte- reses pagados	Presta- mos recibi- dos
	Arrien- dos	Ase- sorías		Servicios recibidos		
Administradora de Bienes Inmuebles						
Advaz S. A.	-	3,000	-	-	-	-
Agnimetales S.A.	-	13,458	25,171	39	-	-
Alcázar Management S.A.	1,676	308	-	-	-	-
Aparcamiento Parkcuenca S.A.	-	9,493	-	4,942	710	-
Blackbird Studios S.A.	-	950	-	-	-	-
Bypsa Asesores Productores de Seguros S.A.	-	6,528	-	-	-	-
Camposanto Santa Ana Campsana S.A.	49,608	12,308	-	-	-	-
Chinatrend S.A.	-	4,100	-	-	-	-
Comercializadora Inter Trade Intertradecom S.A.	-	2,400	-	-	-	-
Condominio Asturias Plaza	-	-	-	339	-	-
Condominio El Dorado	-	-	-	80,212	-	-
Cooperativa de Ahorro y Crédito Los Ríos	2,650	21,843	-	-	-	-
Corporación Nexum Nexumcorp S.A.	750	77,794	-	1,680	-	-
Corporación Vázquez Cueva Cía. Ltda.	-	-	-	15,459	-	-
Distribuidora Llanmaxxi del Ecuador S.A.	-	5,600	-	-	-	-
Edificio Andalucía Plaza	-	-	-	401	-	-
Empresa Hotelera Cuenca C.A.	-	3,000	-	9,365	-	-
Estación de Servicio Vazgas S.A.	-	14,168	-	-	16,005	-
Ferle S.A.	1,075	21,308	-	-	-	-
Fundación Santa Ana de Los Ríos de Cuenca	-	-	-	21,507	4,135	100,000
Hktradein S.A.	359	-	-	-	-	-
Importadora Tomebamba S.A.	30,000	1,140,782	-	15,808	-	-
Inmobiliaria Paucarbamba S.A.	12,291	19,299	-	151,939	6,083	74,000
Inspecciones Técnicas del Austro Invereh S.A.	-	274	-	-	-	-
Joyería Guillermo Vázquez S.A.	2,557	89	-	-	4,847	221,000
Mastermoto S.A.	-	25,900	30,769	-	-	-
Negocios y Comercio Panamá Necopa S.A.	-	-	-	63,308	-	-
Novacredit S.A.	35,868	153,641	-	-	-	-
Novomode S.A.	-	9,600	10,712	12	-	-

Notas a los estados financieros (continuación)

	Ingresos			Costos y gastos		
	Arrien- dos	(5) Ase- sorías	Intere- ses cobra- dos	(6) Servicios recibidos	Inte- reses pagados	Presta- mos recibi- dos
Pgvmanagement Cía. Ltda.	-	-	5,658	-	-	-
Pr- Inm. Paucarbamba (La Castellana-Dc)	-	-	-	-	-	155,597
Rapidtram S.A.	12,043	7,508	-	-	-	-
Rnt Renting S.A.	-	8,032	-	-	-	-
Toyocuenca S.A.	-	7,508	-	-	6,936	60,000
Unnocycles Cia. Ltda.	-	20,066	-	-	-	-
Unnomotors Cía. Ltda.	-	29,693	-	-	-	-
Unnoparts S.A.	-	5,631	783	-	-	400
Vaz Seguros S.A. Compañía de Seguros	-	12,308	-	8,897	-	-
Vazpro S.A.	48,000	-	718,694	-	-	-
Vásquez Alcázar Pablo Fernando	-	-	-	-	149,197	-

Año 2017

	Ingresos			Costos y gastos		
	Arrien- dos	(5) Ase- sorías	Inte- reses cobra- dos	(6) Servicios recibidos	Intere- ses pagados	Presta- mos recibidos
Administradora de Bienes Inmuebles						
Advaz S.A.	-	1,700	-	-	-	-
Agnimetales S.A.	250	4,800	-	8,590	-	-
Alcazar Management S.A.	186	308	-	-	-	-
Aparcamiento Parkcuenca S.A.	-	2,600	-	5,293	608	-
Autosdelsur S.A.	-	2,000	-	-	-	-
Bypsa Asesores Productores de Seguros S.A.	-	4,852	-	-	-	-
Body Care Spa & Gym S. A.	-	-	-	-	884	-
Camposanto Santa Ana Campsana S.A.	49,608	9,308	-	1,075	-	-
Chinatrend S.A.	-	2,300	-	-	-	-
Comercializadora Inter Trade Intertradecom S.A.	-	1,200	-	-	-	-
Condominio El Dorado	-	-	-	76,087	-	-
Cooperativa de Ahorro y Crédito Los Ríos	764	-	-	-	-	-
Corporación Nexum Nexumcorp S.A.	-	84,154	-	-	-	-
Corporación Vázquez Cueva Cía. Ltda.	-	-	-	17,405	-	-
Distribuidora Ilanmaxxi del Ecuador S.A.	-	8,400	-	-	-	-
Empresa Hotelera Cuenca C.A.	-	3,015	-	7,083	-	-
Estación de Servicio Vazgas S.A.	-	9,908	-	-	56,582	225,000
Ferle S.A.	1,172	33,953	-	-	-	-

Notas a los estados financieros (continuación)

	Ingresos			Costos y gastos		
	Arrien- dos	(5) Ase- sorías	Inte- reses cobra- dos	(6) Servicios recibidos	Intere- ses pagados	Presta- mos recibidos
Fundación Santa Ana de los Ríos de Cuenca	-	-	-	-	-	-
Gvcholding S.A.	-	-	298	-	-	-
Importadora Tomebamba S.A.	72,000	110,424	-	-	113,033	-
Inmobiliaria Paucarbamba S.A.	15,782	5,300	-	46,912	8,160	460,000
Joyería Guillermo Vazquez S.A.	2,556	9,818	-	-	24,883	300,000
Mastermoto S.A.	-	16,000	64,306	-	-	-
Negocios y Comercio Panamá Necopa S.A.	-	-	-	-	-	56,185
Novacredit S.A.	28,376	155,608	-	-	-	-
Novomode S.A.	-	15,653	-	-	-	-
Predial Colombia S.A.	-	2,100	-	-	-	-
Ppr-i. Paucarbamba la Castellana	-	-	-	-	-	61,915
Rapidtram S.A.	7,532	4,987	-	-	-	-
Rnt renting S.A.	-	9,945	-	-	-	-
Toyocuenca S.A.	-	5,708	-	-	6,473	60,000
Unnomotors Cía. Ltda.	-	18,000	10,261	-	-	-
Vapcorporacion Cía. Ltda.	-	-	-	-	-	-
Vaz Seguros S.A. Compañía de Seguros	-	10,508	-	11,997	-	-
Vázquez Malo David Francisco	-	-	-	-	-	-

- (5) La Compañía mantiene contratos con sus partes relacionadas por medio de la cual ofrece la prestación de servicios de asesoría legal y contable. Las partes han acordado que por los servicios prestados se reconocerá un honorario fijo a excepción de trabajos requeridos adicionales.
- (6) Principalmente corresponde a servicios recibidos para la construcción de Proyecto Castellana, alícuotas para el mantenimiento de edificios, entre otros.

(c) Administración y alta dirección-

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía, incluyendo a la presidencia ejecutiva, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de diciembre de 2018 y 2017 en transacciones no habituales o relevantes.

19. BENEFICIOS A EMPLEADOS

(a) Corto plazo-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de beneficios a empleados corto plazo fue como sigue:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beneficios sociales	30,444	93,322
Participación a trabajadores	<u>129,343</u>	<u>189,195</u>
	<u>159,787</u>	<u>282,517</u>

(b) Largo plazo-

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tengan derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieran cumplido veinte años y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido, tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Así también de acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tendría un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen. Esta provisión cubre los beneficios de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las obligaciones de largo plazo por beneficios a empleados se formaban de la siguiente forma:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Jubilación patronal	26,930	28,349
Desahucio	<u>21,127</u>	<u>22,023</u>
Pasivo por beneficios a largo plazo	<u>48,057</u>	<u>50,372</u>

La siguiente tabla resume el movimiento de la provisión y los componentes del gasto neto por jubilación patronal y desahucio reconocidos en el estado de resultados y el importe reconocido en el estado de situación financiera:

Notas a los estados financieros (continuación)

	Jubilación patronal		Desahucio	
	2018	2017	2018	2017
Saldo al inicio	28,349	23,828	22,023	18,339
Gasto del período:				
Costo laboral por servicios	8,987	3,511	8,651	2,775
Costo financiero	1,086	1,149	853	909
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	-	(139)	-	-
Beneficios pagados	(11,492)	-	(10,400)	-
Saldo al final	26,930	28,349	21,127	22,023

Los principales supuestos actuariales usados en la determinación del pasivo por jubilación patronal y desahucio fueron los siguientes:

	2018	2017
Tasa de descuento	8.21%	8.34%
Tasa de rotación	8.33%	31.58%
Tasa esperada de incremento salarial	3.91%	3.97%
Tabla de mortalidad	IESS 2002	IESS 2002
Tasa de incidencia de invalidez	IESS 2002	IESS 2002
Número de empleados	20	19
Antigüedad para jubilación (hombres y mujeres)	25 años	25 años

20. IMPUESTOS

(a) Saldos de impuestos por recuperar y pagar-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los impuestos por recuperar y por pagar se formaban de la siguiente manera:

	2018	2017
Por recuperar:		
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado - IVA	139,998	186,025
Crédito tributario de impuesto a la renta (Véase literal (c))	41,032	12,958
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA	211,358	163,124
	<u>392,388</u>	<u>362,107</u>
Por pagar:		
Retenciones de impuesto a la renta	8,723	15,201
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA	10,558	10,606
	<u>19,281</u>	<u>25,807</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Impuesto a la renta reconocido en resultados del año-

El gasto por impuesto a la renta que se presenta en el estado de resultados integrales de los años 2018 y 2017 se compone de la siguiente manera:

	2018	2017
Impuesto a la renta corriente	149,718	134,114
Impuesto a la renta diferido	80,151	-
	<u>229,869</u>	<u>134,114</u>

(c) Conciliación del resultado contable-tributario-

Las partidas que concilian la utilidad contable en la determinación de la utilidad tributable para el cálculo del impuesto a la renta en los años 2018 y 2017 fueron las siguientes:

	2018	2017
Utilidad antes de impuesto a la renta	732,943	1,072,107
Más (menos)- Partidas de conciliación		
Gastos no deducibles	29,171	180,590
Ingresos exentos (1)	(150,508)	(724,586)
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	-	933
Participación trabajadores atribuible a ingresos exentos	20,852	108,688
Deducciones adicionales (2)	(124,602)	(28,124)
Utilidad gravable	<u>507,856</u>	<u>609,608</u>
Tasa de impuesto a la renta	25%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>126,964</u>	<u>134,114</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>149,718</u>	<u>131,731</u>
Provisión de impuesto a la renta	<u>149,718</u>	<u>134,114</u>

(1) Corresponde principalmente a los dividendos ganados del Fideicomiso Toyocosta.

(2) Corresponde principalmente al beneficio por el incremento neto de empleados.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

Notas a los estados financieros (continuación)

	2018	2017
Provisión para impuesto a la renta corriente	149,718	134,114
Menos-		
Anticipo pagado	(99,178)	(96,531)
Retenciones en la fuente del año	(78,614)	(50,541)
Retenciones en la fuente de años anteriores	(12,958)	-
Saldo por recuperar	(41,032)	(12,958)

(d) Impuesto a la renta diferido-

El activo por impuesto diferido se formaba de la siguiente manera:

	Estado de situación		Estado de resultados integrales	
	2018	2017	2018	2017
<i><u>Diferencias Temporarias:</u></i>				
Provisión por jubilación y desahucio	4,769	-	4,769	-
Provisión deterioro de propiedades de inversión	-	84,920	(84,920)	-
Efecto del impuesto diferido en resultados			(80,151)	-
Activo por impuesto diferido	4,769	84,920		

(e) Otros asuntos relacionados con el Impuesto a la Renta-

Situación tributaria-

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

A la fecha de nuestra revisión, la Compañía no ha sido fiscalizada.

Determinación y pago del impuesto a la renta-

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Tasa del impuesto a la renta-

La tasa del impuesto a la renta es del 25%. En el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se incrementa la tasa de impuesto a la renta en 3 puntos porcentuales adicionales.

Notas a los estados financieros (continuación)

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, los 3 puntos porcentuales adicionales a la tasa de impuesto a la renta se aplicarán sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Asimismo, se aplicará la tarifa de impuesto a la renta más 3 puntos porcentuales a toda la base imponible, a la sociedad que incumpla con el deber de informar la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Anticipo del impuesto a la renta-

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios que para el pago del impuesto a la renta reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, Comercio e Inversiones hasta por un período de 5 años.

Dividendos en efectivo-

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de Impuesto a la Renta:

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades (22% o 25%).

Notas a los estados financieros (continuación)

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (22% o 25%).

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si se existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-

El Impuesto a la Salida de Divisas es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generadas en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta tres salarios básicos unificados por mes.
- Pagos realizados al exterior mediante tarjetas de crédito o débito hasta 5,000.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

Notas a los estados financieros (continuación)

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

Reformas tributarias

En el Suplemento del Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto de 2018, se expidió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; y en el Suplemento del Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, se publicó su Reglamento. Los principales incentivos y reformas tributarias son los siguientes:

Impuesto a la renta

- Incremento en el límite de deducibilidad en gastos de promoción y publicidad, del 4% cambia al 20% del total de ingresos gravados.
- La tarifa de impuesto a la renta es del 25%, no obstante, a dicha tarifa se sumará 3 puntos porcentuales cuando:
 - la Compañía respecto de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, incumplan su deber de informar su composición societaria,
 - dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal en Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la Compañía, cuando el porcentaje de participación por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales anteriores sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la Compañía. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Se elimina la figura del anticipo de impuesto a la renta mínimo. Si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tendrá derecho a presentar un reclamo de pago indebido, o una solicitud de devolución de pago en exceso, o a utilizar dicho monto directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos siguientes y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

Hasta el mes de junio de cada año, los contribuyentes podrán solicitar al Director General del Servicio de Rentas Internas la exoneración o la reducción del pago del anticipo del impuesto a la renta, cuando demuestren en forma sustentada, que se generarán pérdidas en ese año.

21. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la composición accionaria es como sigue:

Notas a los estados financieros (continuación)

Nombre de accionista	País	Número de acciones	Valor no-nominal	% Participación	Valor nominal
Alcazarhold S. A.	Ecuador	1,031,215	1.00	37,5%	1,031,215
Holding In Ferle Holferle S.A.	Ecuador	1,031,215	1.00	37,5%	1,031,215
Gvcholding S.A.	Ecuador	343,785	1.00	12,5%	343,785
Holdnvc S.A.	Ecuador	343,785	1.00	12,5%	343,785
		<u>2,750,000</u>		<u>100%</u>	<u>2,750,000</u>

22. RESERVAS

(a) Reserva legal-

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

(b) Reserva facultativa-

Corresponde a aportes generados en años anteriores que no representan para la Compañía una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros ni corresponden a contratos que requerirán la utilización de algún instrumento de patrimonio y que puede ser utilizado para incrementar el capital social o para absorber pérdidas, si las hubiere.

Mediante acta de junta general de accionistas celebrada el 27 de abril de 2017 se autoriza la apropiación de la reserva facultativa por 727,870 y reserva legal por 82,347. Adicionalmente durante el año 2017, los accionistas autorizaron el registro de provisiones de años anteriores por concepto de Impuesto a la Salida de Divisas, utilizando el saldo de reservas facultativas por 230,194.

Mediante acta de junta general de accionistas celebrada el 17 de mayo de 2018, se autoriza la apropiación de reserva facultativa por el 36% de la utilidad neta del año 2017 por 337,993.

23. RESULTADOS ACUMULADOS

(a) Ajustes por adopción por primera vez de las NIIF -

De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor que se generó producto de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas, si las hubiere o ser devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Distribución de dividendos-

Con fecha 17 de mayo de 2018, mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas se resolvió repartir dividendos provenientes de la utilidad neta del año 2017 por 600,000, los cuales fueron cancelados en su totalidad al 31 de diciembre de 2018.

Con fecha 18 de octubre de 2017, mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas se resolvió repartir dividendos provenientes de la utilidad neta del año 2016 por 600,000, los cuales fueron cancelados en su totalidad al 31 de diciembre de 2017.

(c) Otras reclasificaciones y ajustes de años anteriores

Durante el año 2018, la Gerencia identificó reclasificaciones y ajustes relacionados con: cuentas por cobrar comerciales, obligaciones financieras, activos disponibles para la venta y cuentas patrimoniales que afectan a periodos anteriores; y como resultado los saldos comparativos para el periodo anterior, han sido modificados siguiendo los lineamientos de la Norma Internacional de Contabilidad N°8 (Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores).

Los ajustes reconocidos por la Compañía que modifican los resultados de años anteriores corresponden a:

Patrimonio al 31 de diciembre de 2017 como fue reportado	14,113,411
Más (menos):	
Baja de crédito tributario de años anteriores	(75,747)
Otros ajustes	13,423
Patrimonio al 31 de diciembre de 2017 como fue ajustado	<u>14,051,087</u>

En adición, ciertas cifras de los estados financieros del año 2017 fueron reclasificadas a fin de hacerlas comparables con las del año 2018.

El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 ha sido restablecido de la siguiente manera:

	Como fue reportado	Ajustes / Reclasifi- caciones	Saldo restable- cido
Activo corriente	18,511,660	(1,370,490)	17,141,170
Activo no corriente	9,765,503	1,308,166	11,073,669
Total activo	<u>28,277,163</u>	<u>(62,324)</u>	<u>28,214,839</u>
Pasivo corriente	5,548,230	2,916,798	8,465,028
Pasivo no corriente	8,615,522	(2,916,798)	5,698,724
Total pasivo	<u>14,163,752</u>	<u>-</u>	<u>14,163,752</u>
Patrimonio	14,113,411	(62,324)	14,051,087
Total pasivo y patrimonio	<u>28,277,163</u>	<u>-</u>	<u>28,214,839</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

La corrección de estos errores no tuvo efectos sobre el estado de resultados y sobre los flujos de efectivo por actividades de operación, inversión y financiamiento de la Compañía al 31 de diciembre del 2017.

24. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los otros ingresos se formaban de la siguiente manera:

	2018	2017
Reverso deterioro (Véase Nota (13))	386,000	-
Dividendos ganados	139,016	724,586
Comisiones	48,452	370,250
Ingreso por ganancia actuarial	11,492	-
Otros menores	98,103	26,817
	<u>683,063</u>	<u>1,121,653</u>

25. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos de administración se formaban de la siguiente manera:

	2018	2017
Remuneraciones y salarios	1,278,558	986,524
Honorarios	145,797	142,776
Depreciación	115,835	131,293
Impuestos y contribuciones	100,919	98,064
Alícuotas	88,421	84,167
Indemnizaciones	78,602	-
Viajes	61,903	43,339
Gastos varios	47,465	48,810
Seguros	25,593	20,056
Jubilación Patronal y desahucio	19,577	8,205
Suministros de oficina	8,680	19,575
Gasto no deducible	8,661	176,070
Servicios básicos	5,605	4,551
Mantenimientos de equipos	4,243	12,620
	<u>1,989,859</u>	<u>1,776,050</u>

26. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.