

Inmobiliaria Juedro S. A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018
junto con el informe de los auditores independientes

Inmobiliaria Juedro S. A.

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2018
junto con el informe de los auditores independientes**

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Situación financiera

Resultados integrales

Cambios en el patrimonio

Flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de Inmobiliaria Juedro S. A.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Juedro S. A. (una sociedad anónima constituida en el Ecuador y subsidiaria de Corporación Real CORPREALSA S. A.), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Juedro S. A. al 31 de diciembre de 2018, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la gerencia de la Compañía sobre los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

Informe de los auditores independientes (continuación)

La gerencia es responsable por vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

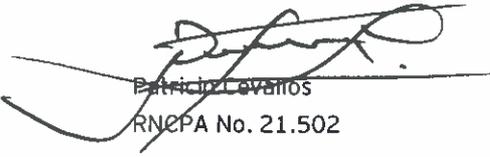
Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras podrían ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Informe de los auditores independientes (continuación)

Hemos comunicado a la gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría, en caso de existir.

Ernst & Young
RNAE No. 462


Patricia Covarríos
RNCPA No. 21.502

Guayaquil, Ecuador
28 de febrero de 2019

Inmobiliaria Juedro S. A.

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo en bancos	8	29,234	176,548
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9(a)	131,130	132,810
Impuestos por recuperar	12(a)	8,997	7,080
Total activo corriente		<u>169,361</u>	<u>316,438</u>
Activo no corriente:			
Propiedades de inversión	10	<u>2,284,688</u>	<u>2,351,672</u>
Total activo no corriente		<u>2,284,688</u>	<u>2,351,672</u>
Total activo		<u>2,454,049</u>	<u>2,668,110</u>


Eduardo Aguirre Román
Representante Legal


Luis Carlos Hidalgo
Director General


Francisco Meza
Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Inmobiliaria Juedro S. A.

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Obligación financiera	11	176,007	176,701
Acreedores comerciales		5,029	5,645
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9(a)	139,311	139,311
Impuestos por pagar	12(a)	2,458	2,150
Otras cuentas por pagar		634	634
Total pasivo corriente		<u>323,439</u>	<u>324,441</u>
Pasivo no corriente:			
Obligación financiera, largo plazo	11	160,417	335,417
Pasivo por impuesto diferido	12(c)	170,955	183,599
Total pasivo corriente		<u>331,372</u>	<u>519,016</u>
Total pasivo		<u>654,811</u>	<u>843,457</u>
Patrimonio:			
Capital social	13	5,520	5,520
Reserva legal	14	8,183	8,183
Utilidades retenidas	15	1,785,535	1,810,950
Total patrimonio		<u>1,799,238</u>	<u>1,824,653</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>2,454,049</u>	<u>2,668,110</u>



Eduardo Aguirre Román
Representante Legal



Luis Carlos Hidalgo
Director General



Francisco Meza
Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Inmobiliaria Juedro S. A.

Estados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos:			
Ingresos por alquiler	3(f) y 9(a)	90,000	90,000
Otros ingresos		-	200
Total ingresos		<u>90,000</u>	<u>90,200</u>
Gastos:			
Gastos de administración y operación	16	(91,045)	(104,256)
Gasto financiero		<u>(31,611)</u>	<u>(47,128)</u>
(Pérdida) antes de impuesto a la renta		<u>(32,656)</u>	<u>(61,184)</u>
Impuesto a la renta	3(e) y 12(b)	<u>7,241</u>	<u>(29,408)</u>
(Pérdida) resultado integral		<u>(25,415)</u>	<u>(90,592)</u>



Eduardo Aguirre Román
Representante Legal



Luis Carlos Hidalgo
Director General



Francisco Meza
Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

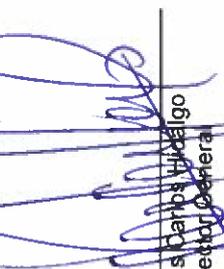
Inmobiliaria Juedro S. A.

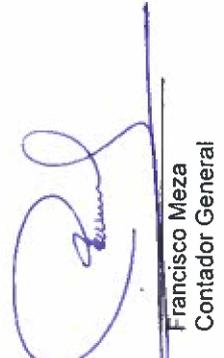
Estados de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Utilidades retenidas						Total patri- monio
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Ajustes de primera adopción	(Pérdidas) utilidades acumuladas	
Saldo al 31 de diciembre de 2016	5,520	8,183	35	394,528	1,963,092	(456,113)	1,901,542
Más (menos):							
Pérdida neta	-	-	-	-	-	(90,592)	(90,592)
Compensación de pérdidas acumuladas (Véase Nota 15(a))	-	-	-	(136,182)	-	136,182	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	5,520	8,183	35	258,346	1,963,092	(410,523)	1,810,950
Más (menos):							
Pérdida neta	-	-	-	-	-	(25,415)	(25,415)
Compensación de pérdidas acumuladas (Véase Nota 15(a))	-	-	-	(61,814)	-	61,814	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	5,520	8,183	35	196,532	1,963,092	(374,124)	1,785,535


Eduardo Aguirre Román
Representante Legal


Luis Carlos Hidalgo
Director General


Francisco Meza
Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Inmobiliaria Juedro S. A.

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
(Pérdida) antes de impuesto a la renta	(32,656)	(61,184)
Ajustes para conciliar la (pérdida) antes de impuesto a la renta con el efectivo neto provisto por actividades de operación-		
Depreciación	66,984	66,981
Gasto financiero	31,611	45,365
Cambios netos en activos y pasivos-		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,680	(590)
Aumento en acreedores comerciales	616	5,134
(Disminución) en impuestos por pagar	(2,841)	(268)
	<u>65,394</u>	<u>55,438</u>
Impuesto a la renta pagado	(5,403)	(7,080)
Intereses pagados por obligaciones financieras	(32,305)	(45,413)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>27,686</u>	<u>2,945</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos de bancos locales	(175,000)	(175,000)
Disminución neta en bancos	<u>(147,314)</u>	<u>(172,055)</u>
Efectivo en bancos:		
Saldo al inicio del año	<u>176,548</u>	<u>348,603</u>
Saldo al final del año	<u>29,234</u>	<u>176,548</u>


Eduardo Aguirre Román
Representante Legal


Luis Carlos Hidalgo
Director General


Francisco Meza
Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Inmobiliaria Juedro S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. OPERACIONES

Inmobiliaria Juedro S. A. (la Compañía) se constituyó el 22 de noviembre de 1994, y fue inscrita en el Registro Mercantil el 15 de diciembre del mismo año y su actividad principal es el alquiler de bienes inmuebles. Durante los años 2018 y 2017, los ingresos se originaron con partes relacionadas.

La Compañía es subsidiaria de Corporación Real Corprensa S. A., una sociedad anónima constituida en el Ecuador y propiedad de Real Holding Trust de Nueva Zelanda.

La Compañía se encuentra domiciliada en la Av. Carlos Luis Plaza Dañín s/n intersección Democracia, Guayaquil - Ecuador.

Los estados financieros de Inmobiliaria Juedro S. A. para el año terminado el 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión el 22 de febrero de 2019 y serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2018.

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados en base al costo histórico. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A. que es la moneda de curso legal en Ecuador y la moneda funcional de presentación de la Compañía.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto por las nuevas NIIF y NIC's revisadas que son obligatorias para periodos que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2018, y que son aplicables a la operación de la Compañía, como se menciona en la siguiente sección.

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 bancos-

El efectivo en bancos se presenta a su valor nominal y no está sujeto a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Notas a los estados financieros (continuación)

b) Instrumentos financieros-

(i) Activos financieros y pasivos financieros

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

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

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 "SPPI" 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).

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

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 efectivo en bancos 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:

- (a) Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- (b) 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 ni 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 ni 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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:

- 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, 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 al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura efectiva.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación. Los pasivos financieros de la Compañía corresponden a préstamos y cuentas por pagar.

Préstamos y cuentas por pagar

Esta es la categoría más relevante para la Compañía. Después del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización bajo el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las tarifas o costos que son parte integrante de la determinación de la tasa de interés efectiva del pasivo financiero. La amortización de la tasa de interés efectiva, se incluye como costos financieros en el estado de resultados

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

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 del mismo acreedor en términos sustancialmente diferentes, o los términos existentes se modifican sustancialmente, tal intercambio o modificación se trata como la baja de la deuda original y el reconocimiento de una nueva deuda. La diferencia en los valores en libros se reconoce en el estado de resultados.

(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) Propiedades de inversión-

Son aquellos activos (terrenos) destinados a la obtención de rentas mediante su explotación en régimen de alquiler, o bien a la obtención de plusvalías por su venta. La Compañía registra contablemente las inversiones en propiedades según el modelo de costo. Los bienes clasificados como edificios se deprecian en forma lineal, a lo largo de su vida útil, la que se expresa en años.

Los terrenos se registran en forma independiente de los edificios o instalaciones en que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, por lo tanto no son objeto de depreciación.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando se retiran del uso de forma permanente y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia

Notas a los estados financieros (continuación)

entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el estado del resultado en el periodo en el que el activo es dado de baja.

Se realizan transferencias a o desde las propiedades de inversión solamente cuando exista un cambio en su uso. Para una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de propiedad, planta y equipo, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si un componente de propiedad, planta y equipo se transfiere a una propiedad de inversión, la Compañía contabiliza el activo de acuerdo con la política establecida para propiedades, planta y equipo hasta la fecha del cambio de uso.

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 de efectivo futuros 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 los costos 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 reconocidas en el estado de resultados integrales. Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

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

e) 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 periodos 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 disponibilidad de la utilidad tributaria futura contra las cuales 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 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 tome probable que la utilidad tributaria futura permita recuperar dichos activos.

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 reconocidas fuera del estado de situación financiera se reconoce fuera de éste. Las partidas de impuesto diferido se reconocen en correlación con la transacción subyacente, 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 la misma autoridad tributaria.

El activo o pasivo 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.

f) Ingresos provenientes de acuerdos con clientes-

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos sobre las propiedades de inversión se reconocen cuando el servicio es brindado al cliente por una cantidad que refleja la contra prestación a la que la Compañía espera tener derecho a cambio de la entrega de este servicio.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

La prestación del servicio descrito anteriormente es considerada como una obligación de desempeño independiente.

(i) Consideración variable

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 prestar los servicios 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 con la evaluación efectuada por la Compañía, no se poseen consideraciones variables como parte de los acuerdos con clientes.

(ii) Componente de financiamiento significativo

Los servicios efectuados por la Compañía son a corto plazo, por lo que la recuperación de la contraprestación a recibir es efectuada en un periodo menor a 12 meses, desde la prestación del servicio al cliente y el periodo de cobro especificado, por lo que la administración concluye que no hay un componente de financiamiento significativo.

(iii) Consideración no monetaria y costos para obtener un acuerdo con clientes

De acuerdo a la evaluación efectuada por la Compañía, no se poseen este tipo de consideraciones como parte de sus acuerdos con clientes.

Estimaciones y supuestos significativos bajo NIIF 15

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

Principal versus agente

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

- El servicio brindado es controlado por la Compañía hasta que este es prestado al cliente por completo, por tanto el riesgo del servicio 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 al cual será entregado cada obligación de desempeño.

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).

Notas a los estados financieros (continuación)

g) Reconocimiento de gastos-

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

h) Valor razonable-

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 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.

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) Eventos posteriores-

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio 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 incluidos en notas a los estados financieros.

4. CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES Y REVELACIONES

Nuevas normas e interpretaciones

Durante el año 2018, la Compañía ha aplicado NIIF 15 y NIIF 9 por primera vez. La naturaleza y los efectos de los cambios originados por la aplicación de estas nuevas normas se los detalla a continuación:

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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.

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 los 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:

- (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

Notas a los estados financieros (continuación)

administrar 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.

5. USO DE 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.

Los principales supuestos relacionados al futuro y otras principales fuentes de incertidumbre a la fecha de reporte, que tienen un riesgo significativo de originar un ajuste material a los valores de activos y pasivos en el año financiero siguiente, se describen a continuación:

Deterioro de activos no financieros

La Compañía estima que no existen indicadores de deterioro para ninguno de sus activos no financieros a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se detecta la existencia de algún indicio de deterioro, la Compañía efectúa evaluaciones de deterioro para los activos no financieros. También son evaluados por deterioro cuando existen indicios de que los valores registrados no serán recuperables.

6. NORMAS INTERNACIONALES 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 al 1 de enero de 2018. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 16 – Arrendamientos	1 de enero de 2019
CINIIF 23- Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIIF 9: Características de pago anticipado con compensación negativa	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIC 19: Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIC 28: Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	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
NIC 23 - Costos por préstamos	1 de enero de 2019

Notas a los estados financieros (continuación)

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 17 – Contratos de seguro	1 de enero de 2021
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28: Venta o contribución de activos entre una inversión y su asociada o negocio conjunto.	Indefinida

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 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 bajo los lineamientos de esta norma, sin embargo, no espera impactos significativos dentro de sus activos y pasivos.

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se conformaban de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al valor nominal				
Efectivo en bancos	29,234	-	176,548	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	131,130	-	132,180	-
Total activos financieros	160,364	-	309,358	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligación financiera	176,007	160,417	176,701	335,417
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	5,663	-	6,279	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	139,311	-	139,311	-
Total pasivos financieros	320,981	160,417	322,291	335,417

El efectivo en bancos, cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas y acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan al valor justo debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

8. EFECTIVO EN BANCOS

Los fondos se mantienen en bancos locales y son de libre disponibilidad y no generan intereses.

9. PARTES RELACIONADAS

(a) Saldos y transacciones con partes relacionadas-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas se desglosan como sigue:

	País	2018	2017
Por cobrar:			
Compañía Agrícola Ganadera S. A.	Ecuador	122,870	122,870
Inmuebles de arriendo "I.D.A.S.A" S.A.	Ecuador	6,700	6,700
Comercializadora de Productos S. A. COPROMAR	Ecuador	1,560	3,240
		<u>131,130</u>	<u>132,810</u>
Por pagar:			
Corporación Real Ltda. (*)	Ecuador	81,955	81,955
Aguirre Barriga Julio José	Ecuador	13,092	13,092
Aguirre Román Eduardo (*)	Ecuador	7,966	7,966
Aguirre Román Roberto	Ecuador	7,960	7,960
Aguirre Román Julio	Ecuador	7,960	7,960
Aguirre Barriga Andrés Eduardo	Ecuador	9,445	9,445
Aguirre Barriga Juan Gabriel	Ecuador	1,063	1,063
Aguirre Román Augusto (*)	Ecuador	503	503
Otros	Ecuador	9,367	9,367
		<u>139,311</u>	<u>139,311</u>

(*) Saldo incluye dividendos declarados en el año 2015 por 81,966.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los saldos pendientes por cobrar y por pagar a partes relacionadas no están garantizados, no devengan intereses y son pagaderos en efectivo.

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

Ingresos por arrendamiento		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Negocios Industriales Real "N.I.R.S.A." S. A.	(1)	60,000	60,000
Copromar Cía. Ltda.	(1)	18,000	18,000
Procesadora Posorja PROPOSORJA S.A.	(2)	12,000	12,000
		<u>90,000</u>	<u>90,000</u>

- (1) Con fecha 2 de enero de 2014, la Compañía suscribió contratos de arrendamiento de instalaciones a sus relacionadas con un plazo de 2 años, renovable automáticamente.
- (2) Con fecha 10 de febrero de 2015, la Compañía suscribió contratos de arrendamiento de instalaciones a su relacionada con un plazo de 2 años, renovable automáticamente.

Las transacciones entre partes relacionadas son realizadas en los términos acordados entre ellas.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de propiedades de inversión se formaba de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre 2018</u>			<u>Al 31 de diciembre 2017</u>		
	<u>Costo</u>	<u>Depre- ciación acumu- lada</u>	<u>Valor neto</u>	<u>Costo</u>	<u>Depre- ciación acumu- lada</u>	<u>Valor neto</u>
Terrenos y parqueos	1,281,408	-	1,281,408	1,281,408	-	1,281,408
Edificios	1,339,650	(336,370)	1,003,280	1,339,650	(269,386)	1,070,264
	<u>2,621,058</u>	<u>(336,370)</u>	<u>2,284,688</u>	<u>2,621,058</u>	<u>(269,386)</u>	<u>2,351,672</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicio	2,351,672	2,418,653
Menos- Depreciación	(66,984)	(66,981)
Saldo al final	<u>2,284,688</u>	<u>2,351,672</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Durante los años 2018 y 2017, las propiedades de inversión generaron ingresos por arrendamiento por 90,000, anualmente.

Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las propiedades de inversión se valoran al costo. 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 del mercado en la fecha de la medición. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

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

Al 31 de diciembre de 2018 el valor razonable de los terrenos y edificios fue determinado bajo los lineamientos del nivel 2, los cuales se detallan a continuación:

	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Terrenos y Edificios	2,284,688	3,886,179

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y edificaciones, se obtuvo tomando como base los avalúos municipales obtenidos a través de los comprobantes de pago de impuestos prediales del año, los cuales, son determinados con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las obligaciones financieras y detalle de la tasa de interés y vencimiento es la siguiente:

<u>Acreeedor</u>	<u>Tasas de interés</u>	<u>Vencimientos hasta</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Total</u>
2018					
Banco Bolivariano C. A. (1)	8.00% (f)	Noviembre de 2020	<u>176,007</u>	<u>160,417</u>	<u>336,424</u>
2017					
Banco Bolivariano C. A. (1)	8.00% (f)	Noviembre de 2020	<u>176,701</u>	<u>335,417</u>	<u>512,118</u>

(1) La Compañía en el año 2016 contrató un préstamo con la finalidad de adquirir el bien inmueble "Bolocentro" ubicado en la Av. Plaza Dañin.

(f) Tasa fija.

Notas a los estados financieros (continuación)

12. IMPUESTOS

(a) Impuestos por recuperar y por pagar-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de impuestos por recuperar y por pagar se formaba de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Por recuperar:		
Crédito tributario retenciones impuesto a la renta (Véase literal (b))	8,877	7,080
Retenciones impuesto al valor agregado	120	-
	<u>8,997</u>	<u>7,080</u>
Por pagar:		
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	900	597
Impuesto a la renta por pagar (1)	1,532	1,532
Retenciones impuesto a la renta	26	21
	<u>2,458</u>	<u>2,150</u>

(1) Según declaración del formulario 101 del año 2016 con fecha 25 de abril de 2017 no se declaró impuesto a la renta por pagar.

(b) Impuesto a la renta

Reconocido en resultados del año-

El ingreso (gasto) por impuesto a la renta que se muestra en el estado de resultados integrales de los años 2018 y 2017 es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente	(5,403)	-
Impuesto a la renta diferido	12,644	(29,408)
	<u>7,241</u>	<u>(29,408)</u>

Conciliación del resultado contable-tributario-

Las partidas que principalmente afectaron la pérdida contable con la base para la determinación del impuesto a la renta en los años 2018 y 2017 fueron las siguientes:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
(Pérdida) antes de la provisión para impuesto a la renta	(32,656)	(61,184)
Más- Gastos no deducibles	51,953	59,621
Utilidad (perdida) gravable	19,297	(1,563)
Tasa de impuesto	28%	25%
Provisión para impuesto a la renta corriente	5,403	-
Anticipo mínimo de impuesto a la renta (1)	-	5,269

(1) La Compañía se acogió a la rebaja del 100% del anticipo mínimo acorde al Decreto Ejecutivo 210 de diciembre de 2017, que establece que las compañías cuyos ingresos brutos anuales menor a 500,000 se efectúa la rebaja del 100% de anticipo de impuesto a la renta.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Provisión para impuesto a la renta corriente	5,403	-
Menos- Retenciones en la fuente del año	(14,280)	(7,080)
Impuesto a la renta corriente por cobrar	(8,877)	(7,080)

(c) Impuesto diferido-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el pasivo por impuesto diferido se formaba de la siguiente manera:

	Estado de situación		Estado de resultados	
	financiera		integrales (débito) crédito	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Diferencias temporarias:</i>				
Ajuste por depreciación de activos fijos revaluados	(170,955)	(183,599)	12,644	(29,408)
Efecto en el impuesto diferido en resultados			12,644	(29,408)
Pasivo por impuesto diferido	(170,955)	(183,599)		

(d) Otros asuntos relacionados con 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 sus obligaciones tributarias.

Notas a los estados financieros (continuación)

La Compañía no ha sido fiscalizada desde la fecha de su constitución.

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.

Tasas 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.

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.

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 del 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

Notas a los estados financieros (continuación)

a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades (25% o 28%).

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 (25% o 28%).

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 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 del impuesto a la renta.

(e) 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

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social de la Compañía está conformado de la siguiente manera:

Accionista	País	Número de acciones	Valor nominal	Aportaciones de capital (Dólares)	Participación accionaria
Corporación Real Corprealsa S. A.	Ecuador	13,798	0.4	5,519.2	99.99%
Juan Eduardo Aguirre Román	Ecuador	1	0.4	0.4	0.01%
Julio Augusto Aguirre Román	Ecuador	1	0.4	0.4	0.01%
		<u>13,800</u>		<u>5,520.0</u>	

14. 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.

15. UTILIDADES RETENIDAS

El saldo de utilidades retenidas incluye:

(a) Reserva de capital-

De acuerdo a Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre de 2011, el saldo acreedor de la reserva de capital por 394,528 generado hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) debe ser transferido al patrimonio a la cuenta resultados acumulados y podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último año concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Con fecha 21 de abril de 2017, según acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas se resolvió compensar con el saldo acreedor de esta reserva las pérdidas acumulados al 31 de diciembre del 2016 por 136,182.

Con fecha 23 de abril de 2018, según acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas se resolvió compensar con el saldo acreedor de esta reserva las pérdidas acumuladas al 31 de diciembre del 2017 por 61,814.

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) 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.

16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

Por los años 2018 y 2017, los gastos de administración y operación se formaban de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depreciación (Véase Nota 10)	66,984	66,981
Impuestos y contribuciones	10,435	22,571
Otros	13,626	14,704
	<u>91,045</u>	<u>104,256</u>

17. ESTIMACIÓN DEL VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las metodologías y supuestos empleados por la Compañía para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros. Para aquellos instrumentos financieros que se llevan al costo amortizado y cuyo valor razonable es similar a su valor en libros; como son, el efectivo en bancos, cuentas por cobrar a partes relacionadas, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, y cuentas por pagar a partes relacionadas, no se divulga la información de valor razonable según lo requerido por las NIIF. Los otros instrumentos se clasifican en los siguientes niveles de la jerarquía de valor razonable:

Nivel 2-

Instrumentos financieros a tasa fija – El valor razonable de los pasivos financieros (obligación financiera) que se encuentran a tasa fija, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. Estos instrumentos se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Cuando no se cuenta con precios de mercado, se usa el modelo de flujo de efectivo descontado en base a la curva de rendimiento de la tasa de interés por el plazo que queda por vencer.

18. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las principales herramientas de la Compañía comprenden principalmente el efectivo. El propósito principal de estas herramientas financieras es aumentar el capital de trabajo y capital financiero de inversión para las operaciones de la Compañía. La Compañía tiene diferentes activos y pasivos financieros como cuentas por pagar a partes relacionadas, otras cuentas por pagar y acreedores comerciales, que son generados 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

La gerencia revisa y acuerda las políticas para la gestión de cada uno de estos riesgos, las que se resumen en las secciones siguientes:

(a) 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. Los precios de mercado involucran el riesgo de tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

(b) 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 por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar), sin embargo este se considera menor ya que sus clientes son compañías relacionadas.

(c) Riesgo de liquidez-

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo en bancos, consideradas adecuadas por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, para asegurar la continuidad del financiamiento y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

El siguiente cuadro muestra el perfil de vencimientos de los pasivos financieros a la fecha de estado de situación financiera sobre la base de los importes no descontados:

	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					
Obligación financiera (1)	50,408	49,415	96,101	166,943	362,867
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	5,663	-	-	-	5,663
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-	-	139,311	139,311
	<u>56,071</u>	<u>49,415</u>	<u>96,101</u>	<u>306,254</u>	<u>507,841</u>
Al 31 de diciembre de 2017					
Obligación financiera (1)	53,677	52,993	103,218	362,636	572,524
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	6,279	-	-	-	6,279
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-	-	139,311	139,311
	<u>59,956</u>	<u>52,993</u>	<u>103,218</u>	<u>501,947</u>	<u>718,114</u>

(1) Incluye intereses por pagar al vencimiento.

Notas a los estados financieros (continuación)

19. GESTIÓN 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 controladora. 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.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Total obligación financiera, acreedores comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar	481,398	657,708
(-) Efectivo en bancos	(29,234)	(176,548)
Deuda neta	452,164	481,160
Total patrimonio	1,799,238	1,824,653
Total deuda neta y patrimonio	2,251,402	2,305,813
Ratio de apalancamiento	20%	21%

20. GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía entregó los siguientes activos en garantía de operaciones crediticias de partes relacionadas:

<u>Tipo de garantía</u>	<u>Descripción de la garantía</u>
Hipoteca Abierta	Inmueble ubicado en La Atarazana que garantiza una operación de Negocios Industriales Real "N.I.R.S.A." S. A.

21. 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.