

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A., "la Compañía" fue constituida el 22 de julio del 1994 en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha en la República del Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil el 3 de agosto de 1994, con el objeto social de compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de inmuebles; agenciamiento y representación a terceros y la asociación bajo cualquier modalidad legal permitida con otras compañías o personas naturales para realizar las actividades de planificación, diseño y construcción a fin de ejecutar todos los actos y contratos permitidos por ley. Su actividad principal es el arrendamiento de suites propias y de terceros.

El domicilio principal de la Compañía es la ciudad de Quito, provincia de Pichincha, República del Ecuador y tiene como accionistas al Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA) y Empronorte Overseas Inc. Ltd., domiciliados en Quito y Londres - Inglaterra, respectivamente; los cuales, poseen cada una el 50% del capital accionario con derecho a voto.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el personal total de la Compañía alcanza los 12 y 10 empleados respectivamente.

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

2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

2.1. *Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual*

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente.

Impactos de la aplicación inicial de NIIF 9 Instrumentos financieros

En el año en curso, la Compañía ha aplicado la NIIF 9 Instrumentos Financieros (revisada en julio de 2014) y las enmiendas consecuentes en relación con otras NIIF que son efectivas durante un período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones transitorias de la NIIF 9 permite a una entidad no reexpresar información comparativa.

Adicionalmente, la Compañía ha adoptado las modificaciones consecuentes a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones que fueron aplicadas a las revelaciones de 2018.

La NIIF 9 introduce nuevos requisitos para:

- 1) La clasificación y medición de activos y pasivos financieros,
- 2) Deterioro de los activos financieros; y,
- 3) Contabilidad general de coberturas.

Un detalle de estos nuevos requerimientos, así como su impacto sobre los estados financieros son descritos más adelante.

La Compañía ha aplicado NIIF 9 en conformidad con las disposiciones de transición expuestas en dicha norma.

a) La clasificación y medición de los activos financieros

La fecha de la aplicación inicial (es decir, la fecha en que la Compañía ha evaluado su activos y pasivos financieros existentes en términos de los requerimientos de NIIF 9) es de 1 de enero de 2018. Por consiguiente, la Compañía ha aplicado los requerimientos de NIIF 9 a instrumentos que continúan siendo reconocidos al 1 de enero del 2018 y no ha aplicado los requerimientos a los instrumentos que ya han sido dados de baja al 1 de enero del 2018.

Se requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIIF 9, se midan posteriormente a su costo amortizado o al valor razonable considerando como base el modelo de negocio aplicado por la Compañía para la gestión de los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

Específicamente:

- Instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos de principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;
- Instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es a la vez, obtener los flujos de efectivo contractuales y vender los instrumentos de deuda, y que tiene flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe principal pendiente, posteriormente se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral "FVORI";
- Todas las demás inversiones en instrumentos de deuda o patrimonio posteriormente, se miden a su valor razonable con cambios en resultados "FVR".

A pesar de lo indicado anteriormente, la Compañía puede hacer la elección y/o designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de un instrumento de patrimonio que no es mantenida ni para negociar, ni como contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y,

- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión en un instrumento de deuda que cumple con los criterios para ser medida a costo amortizado o FVORI, para ser medido a FVR, si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

En el año en curso, la Compañía no ha designado ninguna inversión de deuda que cumpla los criterios de medición del costo amortizado o FVORI, para ser medido a FVR.

Los instrumentos de deuda que se miden posteriormente al coste amortizado o al FVORI están sujetos a deterioro, ver literal (b) a continuación.

La Administración de la Compañía revisó y evaluó los activos financieros existentes al 1 de enero del 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían en esa fecha, y concluyó que la aplicación inicial de la NIIF 9 ha tenido el siguiente impacto sobre los activos financieros de la Compañía en cuanto a su clasificación y medición:

Las inversiones en activos financieros, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar que fueron medidos a costo amortizado según la NIC 39, se mantienen valorados a su costo amortizado según NIIF 9, debido a que se mantienen dentro de un modelo de negocio para recolectar flujos de efectivo contractuales y estos flujos de efectivo consisten exclusivamente de los pagos de capital e intereses sobre el importe principal pendiente.

No existen otros activos financieros que hayan tenido impacto en la posición financiera de la Compañía, resultado del año u otro resultado integral.

Al 1 de enero del 2018, la Compañía efectuó ciertas reclasificaciones en el estado de situación financiera y estado de flujos de efectivo con el objetivo de cumplir los requerimientos de clasificación y revelación de la NIIF 9. Un detalle es como sigue:

<u>Cuenta</u>	<u>Al 31/12/17 previamente reportado</u>	<u>Reclasificaciones por NIIF 9</u>	<u>Al 1/1/18</u>
<i>Estado de situación financiera:</i>			
Inversiones financieras temporales	<u>2,907,408</u>	<u>(2,907,408)</u>	<u>-</u>
Otras cuentas por cobrar	<u>765,957</u>	<u>(765,957)</u>	<u>-</u>
Inversiones en activos financieros	<u>-</u>	<u>3,673,365</u>	<u>3,673,365</u>

b) Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida de crédito esperada (PCE) en lugar de un modelo de pérdida de crédito incurrida aplicado bajo NIC 39. El modelo de pérdida esperada de crédito requiere que la Compañía tome en cuenta las pérdidas de crédito esperadas y los cambios en esas pérdidas de crédito esperadas al cierre del ejercicio para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es

necesario que un evento de pérdida haya ocurrido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una provisión para incobrables por las pérdidas de crédito esperadas en:

- (1) Inversiones de deuda medidas a su costo amortizado;
- (2) Arrendamientos por cobrar;
- (3) Cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos; y

En particular, la NIIF 9 requiere que la Compañía mida la provisión para pérdidas de un instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida del instrumento, si el riesgo de crédito de ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es un activo financiero adquirido u originado con deterioro. Sin embargo, si el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial (salvo para un activo financiero adquirido u originado con deterioro), la Compañía está obligado a medir la asignación de la pérdida de ese instrumento financiero a un importe igual a la pérdida esperada en 12 meses. La NIIF 9 también requiere un enfoque simplificado para la medición de pérdidas por un importe igual a la vida de las cuentas por cobrar comerciales, activos de contratos y arrendamiento por cobrar en ciertas circunstancias.

El resultado de la evaluación es el siguiente:

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - La Compañía aplicó el enfoque simplificado de pérdida de crédito esperada a través de una matriz de provisiones que incorpora el comportamiento de recuperación histórico de la cartera. Como resultado del análisis realizado, la Administración de la Compañía considera que la provisión para cuentas dudosas registrada a la fecha de aplicación, cubre el riesgo de pérdida de crédito esperada sobre los mencionados saldos.

Inversiones en activos financieros - Corresponde a préstamos a compañías relacionadas e inversiones en certificados de depósito en instituciones financieras de reconocido prestigio, con altas calificaciones de riesgo. La Administración de la Compañía evaluó que las inversiones tienen un riesgo de crédito bajo y no se evidenció una disminución en la calificación de riesgo durante el año, no se reconoció ninguna PCE para dichos activos. Un detalle de las calificaciones de riesgo publicadas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador a diciembre del 2018 que corresponde a las instituciones en donde la Compañía mantiene inversiones es como sigue:

<u>Institución</u>	<u>Calificación</u>
Banco del Austro S.A.	AA / AA+
Banco Amazonas S.A.	AA+
Banco Diners Club del Ecuador S.A.	AAA- / AAA

c) *Clasificación y medición de pasivos financieros*

Un cambio significativo fue introducido por la NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros relacionado con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como a FVR atribuible a cambios en el riesgo de crédito del emisor.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presente en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de esos efectos cree o incremente la asimetría contable en el resultado del año. Los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero que sea atribuible al riesgo de crédito de ese pasivo, no serán reclasificados posteriormente al resultado del año, sino que son transferidos directamente a resultados acumulados cuando el pasivo financiero es dado de baja. Previamente, bajo NIC 39, el importe total de los cambios en el valor razonable de los pasivos financieros medidos a FVR se presentaba en resultados del año.

La aplicación de la NIIF 9 no ha tenido impacto en la clasificación y medición de los pasivos financieros de la Compañía.

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

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

- 2.2. Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas** - A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificación a la NIC 19	Modificación, reducción o liquidación del plan	Enero 1, 2019
CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas a la NIC 12 y NIC 23	Enero 1, 2019

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

NIIF 16: Arrendamientos

Impacto general de la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas cuando se vuelve efectiva para los períodos iniciados a partir de 1 de enero de 2019.

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

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Compañía hará uso del recurso práctico disponible en la transición a la NIIF 16 de no volver a evaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. En consecuencia, la definición de un contrato de arrendamiento de acuerdo con la NIC 17 y CINIIF 4 continuará aplicando a esos arrendamientos contraídos o modificados antes de enero 1 de 2019.

El cambio en la definición de un contrato de arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. La NIIF 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si el uso de un activo identificado es controlado por el cliente. El control se considera que existe si el cliente tiene:

- El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de la utilización de un activo identificado; y,
- El derecho a dirigir el uso de ese activo.

La Compañía aplicará la definición de un contrato de arrendamiento y guías relacionadas establecidas en la NIIF 16 a todos los contratos de arrendamiento celebrados o modificados en el 1 de enero 2019 (si se trata de un arrendador o el arrendatario en el contrato de arrendamiento). A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la NIIF 16 en sus estados financieros, razón por lo cual, no se puede determinar los efectos de la aplicación de la referida norma en los estados financieros y sus revelaciones.

Impacto en la contabilidad del arrendatario

Arrendamientos operativos

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

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

- a) Reconocerá activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento futuros;

- b) Reconocerá la amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultados integral; y,
- c) Separará el monto total de dinero pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

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

Bajo la NIIF 16, los activos por derecho de uso serán probados por deterioro de acuerdo con la NIC 36 - Deterioro de los activos. Esto reemplazará el requisito previo de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para los arrendamientos a corto plazo (período de arrendamiento de 12 meses o menos) y los arrendamientos de activos de bajo valor (tales como ordenadores personales y mobiliario de oficina), la Compañía optará por reconocer un gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, según lo permitido por la NIIF 16.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía evaluó el impacto de la NIIF 16 en sus estados financieros, y determinó que los efectos en los estados financieros son inmateriales.

Impacto en la contabilidad del arrendador

Bajo la NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los contratos de arrendamiento, ya sea como financieros u operativos y contabiliza esos dos tipos de arrendamiento de manera diferente. Sin embargo, la NIIF 16 ha modificado y ampliado los requerimientos de revelación, en particular con respecto a cómo un arrendador gestiona los riesgos derivados de su participación residual en los activos arrendados.

Modificaciones a la NIC 19: Modificación, reducción o liquidación de planes de beneficios de empleados

Las enmiendas aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por la liquidación) se calcula mediante la medición del pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación), pero ignorando el efecto del techo de activo (que pueden surgir cuando el plan de beneficio definido está en una posición excedente). NIC 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo de activo que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en una segunda etapa y se reconoce en la manera normal en otro resultado integral.

Los párrafos que se refieren a la medición del costo de servicio actual y el interés neto sobre el pasivo por beneficios definidos neto (activo) también se han modificado. La Compañía ahora está requerida a utilizar supuestos actualizados de esta nueva medición para determinar el costo de servicio actual y de interés neto durante el resto del período de información después cambio en el plan. En el caso de los intereses netos, las enmiendas dejan claro que, para periodos posteriores a

la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos neto según lo establecido en la NIC 19, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (teniendo también en cuenta el efecto de las contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos).

Las modificaciones se aplican de forma prospectiva. Sólo se aplican a las modificaciones, reducciones o liquidaciones de planes, que ocurren en o después del inicio del período anual en el que se aplican primero las modificaciones a la NIC 19. Estas modificaciones deben ser aplicadas en períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

La Administración de la Compañía no espera que la aplicación de esta modificación en el futuro tenga un impacto en los estados financieros y sus relevaciones.

CINIIF 23: La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

Esta interpretación aplica para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

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

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- NIC 12 Impuesto a las Ganancias - clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento - clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 3.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 3.2 Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), la cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 3.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17 y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

- 3.4 Efectivo y bancos** - Incluye depósitos en cuentas corrientes en instituciones financieras locales.
- 3.5 Inventarios** - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado.

3.6 **Propiedades, maquinarias y equipos**

Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades, maquinarias y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, maquinarias y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

Medición posterior al reconocimiento - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, maquinarias y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades, maquinarias y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, maquinarias y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Maquinarias y equipos	10
Vehículos	5
Equipo de cómputo y oficina	3-10

Retiro o venta de propiedades, maquinarias y equipos - Una partida de propiedades, maquinarias y equipos se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

3.7 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Las propiedades de la Compañía son mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

3.8 Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período sobre el cual se informa, la Compañía evalúa los importes en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna). Cuando el activo no genera flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas a la Compañía más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

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

Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos y gastos que serán imponibles o deducibles en años futuros y que excluye partidas que nunca serán imponibles o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal. Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera. La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro de la Compañía soportado por

experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

Impuestos diferidos - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa. La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

3.10 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

3.11 Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las ganancias y pérdidas actuariales y otras remediones de los activos del plan (en caso de existir) se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período. Las remediones incluidas en el otro resultado integral no son reclasificadas posteriormente.

Los costos de servicios pasados son reconocidos en los resultados del ejercicio cuando la modificación o reducción del plan ocurre, o cuando la Compañía reconoce los costos de restructuración relacionados o los beneficios de terminación, lo que ocurra primero.

Otros beneficios de corto plazo - Se reconoce un pasivo por los beneficios acumulados a favor de los empleados con respecto a los sueldos, salarios, beneficios sociales, vacaciones anuales, etc., en el período en el que el empleado proporciona el servicio relacionado por el valor de los beneficios que se espera recibir a cambio de ese servicio. Los pasivos relacionados con beneficios a empleados a corto plazo se miden al valor que se espera pagar a cambio del servicio, conforme la forma de cálculo de cada beneficio.

Participación a trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas antes de impuesto a la renta de acuerdo con disposiciones legales.

3.12 Arrendamientos - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

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

La Compañía como arrendatario - Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

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

3.13.1 Ingresos por arrendamientos - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 3.12.

3.14 Costos y gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3.15 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3.16 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

3.17 Activos financieros - Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de los activos financieros

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y,
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

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

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

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

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

El costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

Para los activos financieros distintos a los comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros comprados u originados con

deterioro, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada, descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas de crédito esperadas.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero o en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al FVORI. Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado (véase más adelante). Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Los intereses se reconocen en resultados del año y se incluyen en la línea de "otros ingresos".

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperada sobre las inversiones en instrumentos de deuda que se miden al costo amortizado y cuentas por cobrar comerciales. El importe de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

La Compañía reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de la Compañía y ajustada por factores que son específicos de los deudores.

La evaluación no incluye el análisis del valor del dinero en el tiempo debido a que la liquidación de los instrumentos financieros ocurre en un período máximo de 12 meses en condiciones normales.

Para las inversiones en activos financieros, la Compañía reconoce la pérdida esperada durante toda la vida del instrumento cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía mide la pérdida por deterioro para ese instrumento financiero por un importe igual a la pérdida esperada en los próximos 12 meses.

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros.

Aumento significativo de riesgo de crédito

La Compañía presume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario.

La Compañía monitorea periódicamente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito y los revisa para asegurar que los criterios son capaces de identificar incremento significativo en el riesgo de crédito antes que los saldos se conviertan en vencidos.

Definición de incumplimiento

La Compañía considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 90 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

Política de castigos

La Compañía castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de dos años vencidos, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación de la Compañía, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describió anteriormente.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

Si la Compañía ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en un importe igual a la pérdida crediticia esperada para toda la vida del instrumento en un período anterior de reporte, pero determina en la fecha de presentación actual, que ya no se cumplen las condiciones para pérdida crediticia esperada para toda la vida del activo, la Compañía mide la provisión para pérdidas a un importe igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses a la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utiliza el enfoque simplificado.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión de pérdida de crédito esperado.

Baja de activos financieros - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

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

Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado - Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja de pasivos financieros - La Compañía da de baja los pasivos financieros sí, y sólo sí, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que se describen en la Nota 3, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los importes reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

4.1 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables de la Compañía

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones (las cuales son presentadas de forma separada abajo), que la Administración ha efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un impacto significativo en los importes reconocidos en los estados financieros.

Evaluación del modelo de negocio - La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio (ver las secciones de activos financieros de la Nota 2). La Compañía determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular. Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y como se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos. La Compañía monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado o valor razonable a través del ORI que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo del negocio para el cual los activos fueron mantenidos. El monitoreo es parte de la evaluación continua de la Compañía de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; y, por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos. Ningún cambio fue requerido durante los períodos de reporte.

Aumento significativo del riesgo de crédito - Como se explica en la Nota 2, la pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de crédito esperada de 12 meses. La Compañía toma en cuenta información cualitativa y cuantitativa prospectiva razonable y soportable.

4.2 Fuentes claves para las estimaciones

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

Cálculo de la provisión por pérdida de crédito esperada - Cuando se mide la pérdida de crédito esperada PCE, la Compañía utiliza información prospectiva razonable y soportable, la cual está basada en supuestos para el movimiento futuro de diferentes indicadores económicos y cómo estos se afectarán entre sí.

La pérdida dada el incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge dado el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales adeudados y aquellos que el deudor espera recibir, teniendo en cuenta los flujos de efectivo provenientes de garantías y mejoras integrales del crédito.

La probabilidad de incumplimiento constituye una variable clave en la medición de PCE. La probabilidad de incumplimiento es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte temporal dado, cuyo cálculo incluye datos históricos, suposiciones y expectativas de condiciones futuras.

Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos de la Compañía - Las obligaciones por beneficios definidos de la Compañía se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen. Esta presunción es considerada una fuente de incertidumbre en la estimación debido a que pequeños cambios podrían significar un efecto importante en los estados financieros.

Impuesto a la renta diferido - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

5. EFECTIVO Y BANCOS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Efectivo	800	800
Bancos	<u>126,538</u>	<u>62,985</u>
Total	<u>127,338</u>	<u>63,785</u>

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Clientes	28,356	46,360
Partes relacionadas (Nota 19)	82,710	51,017
Provisión para pérdida de crédito esperada	<u>(3,570)</u>	<u>(814)</u>
Subtotal	107,496	96,563
Otras cuentas por cobrar	<u>29,140</u>	<u>27,924</u>
Total	<u>136,636</u>	<u>124,487</u>

La cartera comercial de la Compañía está constituida principalmente por clientes corporativos con los cuales se han suscrito convenios para hospedaje de ejecutivos. Los convenios son renovados sobre una base anual.

El período de crédito promedio es de 30 a 60 días. No se cobran intereses sobre los saldos pendientes.

La Compañía mide la provisión de pérdidas de cuentas por cobrar comerciales por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida de estos activos. Las pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar comerciales se estiman utilizando una matriz de provisión por referencia a la experiencia de incumplimiento del deudor. La Compañía ha reconocido una provisión para pérdidas del 100% de las cuentas por cobrar comerciales con más de 180 días de vencimiento debido a que la experiencia histórica indica que dichas cuentas por cobrar no son recuperables.

La Compañía castiga una cuenta por cobrar comercial cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera severa y no existe una posibilidad realista de recuperación.

Los movimientos de la provisión de la pérdida de crédito esperada son como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	814	-
Pérdida de crédito esperada	<u>2,756</u>	<u>814</u>
Saldos al fin del año	<u>3,570</u>	<u>814</u>

7. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Préstamos a compañías relacionadas (1) (Nota 19)	989,029	765,957
Certificados de depósito (2)	<u>2,200,361</u>	<u>2,907,408</u>
Total	<u>3,189,390</u>	<u>3,673,365</u>

- (1) Constituyen préstamos otorgados a las compañías Gasgua S.A. con vencimiento hasta enero del 2019 y Empronorte Overseas Inc. Ltd., para el cual no se ha determinado un plazo de vencimiento. Los préstamos generan una tasa de interés del 10% y 3.51%, respectivamente.
- (2) Corresponde a inversiones en certificados de depósitos a plazo fijo en instituciones financieras locales con vencimientos hasta diciembre del 2019 (hasta mayo del 2018 para el año 2017) y una tasa de interés anual promedio del 6.29% (4.41% para el año 2017).

Un detalle de los certificados de depósito es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Banco del Austro S.A.	1,660,286	2,620,980
Banco Diners Club del Ecuador S.A.	417,826	-
Banco Amazonas S.A.	102,284	-
Banco General Rumiñahui S.A.		<u>263,542</u>
Subtotal	<u>2,180,396</u>	<u>2,884,522</u>
Intereses por cobrar	<u>19,965</u>	<u>22,886</u>
Total	<u>2,200,361</u>	<u>2,907,408</u>

8. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Costo	2,274,624	2,205,109
Depreciación acumulada	<u>(323,435)</u>	<u>(303,926)</u>
Total	<u>1,951,189</u>	<u>1,901,183</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	891,075	891,075
Instalaciones	59,340	33,451
Maquinarias y equipos	102	217
Muebles y enseres	116,634	86,329
Equipo de cómputo y oficina	5,245	8,416
Construcciones en curso	877,645	877,645
Adecuaciones y remodelaciones en curso	<u>1,148</u>	<u>4,050</u>
Total	<u>1,951,189</u>	<u>1,901,183</u>

Construcciones en curso - Constituye obras relacionadas con la construcción de la segunda etapa del proyecto inmobiliario "Edificio Torres de Suites". Actualmente el proyecto está suspendido.

Los movimientos de propiedades, maquinarias y equipos fueron como sigue:

<u>Costo:</u>	Terrenos	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y enseres	Equipo de cómputo y oficina	Vehículos	Construcciones remodelaciones en curso	Adecuaciones y en curso	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2016	891,075	20,088	16,254	230,970	53,868	24,545	877,645		2,114,445
Adquisiciones	—	19,708	—	62,968	3,938	—	—	4,050	90,664
Saldos al 31 de diciembre del 2017	891,075	39,796	16,254	293,938	57,806	24,545	877,645	4,050	2,205,109
Adquisiciones	—	6,103	—	42,610	106	—	—	21,378	70,197
Transferencias	—	23,598	—	—	—	—	—	(23,598)	—
Ajustes	—	—	—	—	—	—	—	(682)	(682)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	891,075	69,497	16,254	336,548	57,912	24,545	877,645	1,148	2,274,624
<u>Depreciación acumulada:</u>									
Saldos al 31 de diciembre del 2016	—	(3,844)	(15,772)	(199,583)	(46,968)	(24,545)	—	—	(290,712)
Gasto por depreciación	—	(2,501)	(265)	(8,026)	(2,422)	—	—	—	(13,214)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	—	(6,345)	(16,037)	(207,609)	(49,390)	(24,545)	—	—	(303,926)
Gasto por depreciación	—	(3,812)	(115)	(12,305)	(3,277)	—	—	—	(19,509)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	—	(10,157)	(16,152)	(219,914)	(52,667)	(24,545)	—	—	(323,435)
Saldos netos al 31 de diciembre del 2018	891,075	59,340	102	116,634	5,245	—	877,645	1,148	1,951,189

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Terreno	8,164,265	8,164,265
Suites, parqueaderos y bodegas	<u>1,858,093</u>	<u>1,912,877</u>
Saldos al fin del año	<u>10,022,358</u>	<u>10,077,142</u>

Constituyen un terreno con una extensión equivalente a 34,470m², arrendado a terceros y compañías relacionadas como parqueaderos; y, 31 suites con sus respectivos parqueaderos y bodegas, propiedad de la Compañía, ubicadas en la calle Francisco de Orellana 1172 y Amazonas. Estos inmuebles son solo destinados para arrendamiento.

Los movimientos de suites, parqueaderos y bodegas es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	1,912,877	1,967,662
Depreciación	<u>(54,784)</u>	<u>(54,785)</u>
Saldos al fin del año	<u>1,858,093</u>	<u>1,912,877</u>

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Dividendos por pagar		381,204
Proveedores relacionados (Nota 19)	12,352	19,897
Otras cuentas por pagar	<u>14,472</u>	<u>18,311</u>
Total	<u>26,824</u>	<u>419,412</u>

El período de crédito promedio con proveedores es 30 días desde la fecha de la factura.

ESPACIO EN BLANCO

11. IMPUESTOS

Activos y pasivos por impuestos del año corriente:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activo por impuesto corriente:</i>		
Crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta y total	<u>14,142</u>	<u>6,821</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones de IVA	2,206	6,404
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>2,278</u>	<u>1,890</u>
Total	<u>4,484</u>	<u>8,294</u>

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

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	310,243	335,758
Gastos no deducibles	<u>13,830</u>	<u>16,133</u>
Utilidad gravable	<u>324,073</u>	<u>351,891</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>81,018</u>	<u>77,416</u>
Anticipo calculado (2)	99,477	100,914
Rebaja anticipo decreto 210 (3)	<u> </u>	<u>(18,714)</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>99,477</u>	<u>82,200</u>

- (1)** De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%.
- (2)** A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2018, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$99,477, y el impuesto a la renta causado fue de US\$81,018; consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$99,477 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

- (3) Corresponde a la rebaja del 40% en el valor a pagar del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2017, de acuerdo a lo establecido en el Decreto Ejecutivo 210 del 20 de noviembre de 2017.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2014 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2016 al 2018.

Movimiento del crédito tributario por impuesto a la renta:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldo al comienzo del año	(6,821)	2,533
Provisión del año	99,477	82,200
Pagos efectuados	<u>(106,798)</u>	<u>(91,554)</u>
Saldos al fin del año	<u>(14,142)</u>	<u>(6,821)</u>

Pagos efectuados - Corresponde a retenciones en la fuente y la liquidación del impuesto a la renta de años anteriores.

Saldos de activo por impuesto diferido:

	<u>Saldo al comienzo del año</u>	<u>Reconocido en los resultados</u>	<u>Saldos al fin del año</u>
Año 2018			
<i>En relación a:</i>			
Jubilación patronal y desahucio y total	<u>-</u>	<u>698</u>	<u>698</u>

Aspectos tributarios:

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

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

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

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

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:

- Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agro asociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
- Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.

Reformas a varios cuerpos legales

Impuesto a la renta

Ingresos

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.

- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".

Gastos Deducibles - Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia.

Tarifa - La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la enajenación de acciones - Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Anticipo de Impuesto a la Renta - Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado - IVA

- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

Impuesto a la Salida de Divisas - ISD - Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.

Precios de Transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el informe integral de precios de transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante los años 2017 y 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

12. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Participación a trabajadores	54,749	59,251
Beneficios sociales	<u>7,907</u>	<u>6,464</u>
Total	<u>62,656</u>	<u>65,715</u>

Participación a trabajadores - De conformidad con disposiciones legales, los empleados tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables antes de impuesto a la renta. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	59,251	95,588
Provisión del año	54,749	59,251
Pagos efectuados	<u>(59,251)</u>	<u>(95,588)</u>
Saldos al fin del año	<u>54,749</u>	<u>59,251</u>

13. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Jubilación patronal	6,733	5,818
Bonificación por desahucio	<u>2,963</u>	<u>2,354</u>
Total	<u>9,696</u>	<u>8,172</u>

Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Clases y categorías de instrumentos financieros

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Efectivo y bancos (Nota 5)	127,338	63,785
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 6)	136,636	124,487
Inversiones en activos financieros (Nota 7)	<u>3,189,390</u>	<u>3,673,365</u>
Total	<u>3,453,364</u>	<u>3,861,637</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y total (Nota 10)	<u>26,824</u>	<u>419,412</u>

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

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

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración y a la Junta de Accionistas medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

Riesgo de mercado - El análisis de riesgo de mercado se sustenta y mitiga primordialmente en base al comportamiento del sector hotelero en el Ecuador, publicado por autoridades de Gobierno y expertos económicos.

Riesgo por tasa de interés - El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado es menor por cuanto no mantiene préstamos.

Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. El riesgo de crédito surge del efectivo y depósitos en instituciones financieras locales y la exposición al mismo, proviene principalmente por el cobro de arriendos.

Respecto a las instituciones financieras donde se mantienen depósitos e inversiones en instrumentos financieros, generalmente de corto plazo, tienen calificaciones de riesgo que denotan niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones deben ser como mínimo de "AA".

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago, garantías, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables.

Riesgo de liquidez - La Gerencia General, es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, y las cuales han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Administración de la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, monitoreando continuamente los flujos efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La principal fuente de liquidez de la Compañía es el flujo de efectivo proveniente de sus actividades comerciales ordinarias. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses con revisiones periódicas y actualizaciones presupuestarias mensuales.

Los excedentes de efectivo mantenidos por la Compañía y saldos por encima del nivel requerido para la administración del capital de trabajo se colocan en inversiones a corto plazo de renta fija en el sistema financiero local.

Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. Los sistemas de información gerencial generan suficiente información para los diferentes órganos de dirección, a través del cual se revisa en forma constante la estructura de capital de la Compañía. Como parte de esta revisión se analiza el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

15. PATRIMONIO

Capital social - El capital social autorizado consiste de US\$524,036 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Utilidades retenidas:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Utilidades retenidas distribuibles	275,221	315,284
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	(5,104)	(5,104)
Reservas según PCGA anteriores - Reserva de capital	<u>14,169,793</u>	<u>14,169,793</u>
Total	<u>14,439,910</u>	<u>14,479,973</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF -

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser compensado con las utilidades acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren.

Reservas según PCGA anteriores - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Dividendos - Mediante acta de junta de accionistas celebrada en septiembre del año 2018, se aprobó la distribución de dividendos por US\$228,496 correspondientes al resultado del año 2017 equivalentes a un dividendo de US\$0.44 por acción.

16. INGRESOS

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Alquiler de suites	564,379	613,069
Alquiler de terrenos	348,438	284,898
Alquiler de patios	<u>9,440</u>	<u>11,703</u>
Total	<u>922,257</u>	<u>909,670</u>

17. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Costos de ventas	483,385	500,232
Gastos de administración y ventas	<u>294,870</u>	<u>232,336</u>
Total	<u>778,255</u>	<u>732,568</u>

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Impuestos y contribuciones	169,331	111,926
Costos por beneficios a empleados	168,045	174,759
Gastos cuotas de condominios	97,619	106,449
Depreciación	74,293	67,999
Honorarios	59,761	53,025
Costo de bebidas y comestibles consumidos	50,238	55,579
Suministros	38,825	39,376
Servicios básicos	29,247	33,303
Mantenimiento	26,287	25,576
Comisiones en ventas	8,229	11,730
Otros	<u>56,380</u>	<u>52,846</u>
Total	<u>778,255</u>	<u>732,568</u>

Gastos por beneficios a empleados:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Sueldos y salarios	70,285	69,307
Participación a trabajadores	54,749	59,251
Aportes al IESS	14,249	13,187
Beneficios sociales	13,494	12,933
Otros beneficios	10,985	11,086
Comisiones	1,200	
Beneficios definidos	<u>3,083</u>	<u>8,995</u>
Total	<u>168,045</u>	<u>174,759</u>

18. OTROS INGRESOS

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Rendimientos financieros	142,660	124,456
Intereses de préstamo a relacionada	18,523	23,115
Otros ingresos	20,688	25,310
Utilidad en venta de activos	<u>2,525</u>	<u>2,995</u>
Total	<u>184,396</u>	<u>175,876</u>

19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Principales transacciones comerciales:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i><u>Prestación de bienes y servicios</u></i>		
Amazonashot Hotelería Organizaciones y Turismo S.A.	96,433	87,572
Seguros Unidos S.A.	<u>10,575</u>	<u>8,674</u>
Total	<u>107,008</u>	<u>96,246</u>
<i><u>Intereses ganados</u></i>		
Empronorte Overseas Inc. Ltd. y total	<u>17,564</u>	<u>23,115</u>
<i><u>Cuotas de condominio</u></i>		
Edificio Torres de Suites y total	<u>97,619</u>	<u>106,449</u>
<i><u>Compra de activos fijos y adecuaciones</u></i>		
Sociedad Electrónica S.A. Socelec	13,819	-
Kerámikos S.A.	11,829	38
El Carrusel Cía. Ltda.	<u>8,281</u>	<u>26,173</u>
Total	<u>33,929</u>	<u>26,211</u>
<i><u>Servicios de alquiler de suites, terrenos y patios</u></i>		
Asiauto S.A.	239,080	160,647
Almacenes Juan Eljuri Cía. Ltda.	36,820	23,637
Amazonashot Hotelería Organizaciones y Turismo S.A.	20,465	6,400
Neoauto S. A.	9,555	-
Negocios Automotrices Neohundai S.A.	<u>6,210</u>	<u>720</u>
Total	<u>312,130</u>	<u>191,404</u>
<i><u>Otros servicios administrativos</u></i>		
Karnataka S.A. y total	<u>12,284</u>	<u>11,676</u>

ESPACIO EN BLANCO

Saldo con partes relacionadas:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<u>Cuentas por cobrar comerciales:</u>		
Karnataka S.A.	33,399	18,255
Asiauto S.A.	23,867	5,736
Almacenes Juan Eljuri Cía. Ltda.	7,224	5,811
Negocios Automotores Neohyundai S.A.	2,988	3,343
El Carrusel Cía. Ltda.	2,821	-
Quito Motors S.A. Comercial e Industrial	2,295	2,379
Armacar S.A.	2,288	-
Aekia S.A.	2,019	1,224
Compañía Nacional de Gas Congas C.A.	1,709	1,725
Industrias Motorizadas Indumot S.A.	981	-
Seguros Unidos S.A.	903	1,512
Sociedad Electrónica S.A. Socelec	721	100
Edificio Torres de Suites	504	-
Amazonashot Hotelería Organizaciones y Turismo S.A.	402	-
Otras relacionadas	<u>589</u>	<u>10,932</u>
Total	<u>82,710</u>	<u>51,017</u>
<u>Préstamos a relacionadas:</u>		
Gasqua S.A.	700,959	-
Empronorte Overseas Inc. Ltd.	<u>288,070</u>	<u>765,957</u>
Total	<u>989,029</u>	<u>765,957</u>
<u>Cuentas por pagar comerciales:</u>		
Amazonashot Hotelería Organizaciones y Turismo S.A.	4,500	12,045
Karnataka S.A.	<u>7,852</u>	<u>7,852</u>
Total	<u>12,352</u>	<u>19,897</u>
Remuneraciones del personal clave de la gerencia		
	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Beneficios a corto plazo y total	<u>36,964</u>	<u>36,775</u>

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

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (mayo 15, del 2019) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en mayo 15 del 2019 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.
