

## **INAMAZONAS, INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

#### **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, terrenos y patios de propiedad de la Compañía. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía dispone de 31 suites de 76 m<sup>2</sup> y terrenos de 34,470 m<sup>2</sup> aproximadamente.

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 2019 y 2018, el personal total de la Compañía alcanza los 13 y 12 empleados respectivamente.

#### **Operaciones del año 2019**

La Compañía presenta un incremento del 12% en sus ingresos debido principalmente a contratos de arrendamiento firmados con Neoauto S.A. y Logística Automotriz Manta Logimanta S.A..

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

#### **2. ADOPCIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NUEVAS Y REVISADAS**

##### ***2.1 Impacto de la aplicación inicial de la NIIF 16 Arrendamientos***

En el año en curso, la Compañía ha aplicado la NIIF 16 Arrendamientos (emitida por el IASB en enero de 2016) que es efectiva para períodos anuales que comienzan en o a partir del 1 de enero de 2019.

La NIIF 16 introduce requisitos nuevos o modificados con respecto a la contabilidad de arrendamientos. Se introducen cambios significativos en la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre arrendamiento operativo y financiero, y estableciendo el reconocimiento de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, en la fecha de comienzo de todos los

arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios. Los detalles para los nuevos requerimientos se describen en la Nota 3.

La fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 para la Compañía fue el 1 de enero de 2019.

#### Impacto en la contabilidad como arrendador

La NIIF 16 no contiene cambios sustanciales en la manera en la que un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y la contabilización para estos dos tipos de arrendamientos es distinta.

Por otro lado, la NIIF 16 cambió y amplió las revelaciones necesarias, en particular aquellas referentes a como el arrendador administra los riesgos resultantes del interés residual en activos arrendados.

#### Impacto de la aplicación inicial de la NIIF 16

La Compañía mantiene contratos vigentes por arrendamiento operativo de terrenos, suites y parqueaderos. La aplicación inicial de la NIIF 16 no ha tenido un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

#### Impacto en la contabilidad del arrendatario

La Compañía no mantiene contratos de arrendamiento operativos como arrendatario, en consecuencia, la adopción de la mencionada norma no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros.

## **2.2 Impacto de la aplicación de otras modificaciones a las Normas e Interpretaciones NIIF que son efectivas por los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2019**

En el año en 2019, la Compañía adoptó una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones NIIF emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros.

### NIIF

### Título

Mejoras anuales a las NIIF  
Ciclo 2015-2017

La Compañía ha adoptado la modificación incluida en las Mejoras Anuales a las Normas NIIF del Ciclo 2015-2017 por primera vez en el período actual. Las Mejoras anuales incluyen la siguiente modificación.

*Modificaciones a la NIC 12  
Impuesto  
a las ganancias,*

#### NIC 12 Impuesto a las ganancias

Las modificaciones aclaran que se deben reconocer las consecuencias del impuesto a las ganancias sobre dividendos en el estado de resultados, en otros resultados integrales o en

NIIF

Título

capital conforme originalmente se reconocieron las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Esto aplica independientemente de si aplican distintas tasas impositivas a las ganancias distribuidas y no distribuidas.

CINIIF 23 Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias

CINIIF 23 establece como determinar la posición fiscal contable cuando hay incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias. La interpretación requiere:

- Determinar si las posiciones fiscales inciertas son evaluadas por separado o como grupo; y
- Evaluar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, propuesto a utilizarse, por una Compañía en sus declaraciones de impuestos a las ganancias:

En caso afirmativo, se debe determinar la posición fiscal contable de manera consistente con el tratamiento fiscal utilizado en las declaraciones de impuesto sobre la renta.

En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el monto más probable o el método del valor esperado.

**2.3 Normas NIIF nuevas y revisadas que aún no son efectivas:**

En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

NIIF

Título

Modificaciones a NIC 1 y NIC 8  
Marco Conceptual

Definición de materialidad  
Marco Conceptual de las Normas NIIF

La Administración de la Compañía no espera que la adopción de las normas mencionadas precedentemente tenga un efecto material en los estados financieros en el futuro:

**Modificaciones a NIC 1 y NIC 8 Definición de materialidad:**

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”.

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el marco conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

### **Marco Conceptual de las Normas NIIF:**

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las modificaciones a las referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones para las NIIF 2, 3, 6 y 14, las NIC 1, 8, 34, 37 y 38, las CINIIF 12, 19, 20, 22 y la SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASB adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

## **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: modelo del costo** - 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 y 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 imponderables o deducibles en años futuros y que excluye partidas que nunca serán imponderables 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 imponderables. 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 remediciones 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 remediciones 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** - Los detalles de las políticas contables según la NIC 17 como la NIIF 16 se presentan por separado a continuación.

***Políticas aplicables a partir del 1 de enero de 2019:***

**La Compañía como arrendador** - La Compañía realiza contratos de arrendamiento de sus propiedades de inversión.

Los arrendamientos en los que la Compañía funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. El contrato se clasifica como un arrendamiento financiero cuando los plazos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce en línea recta durante el plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

**Políticas aplicables antes del 1 de enero de 2019** - 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. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

**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

**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 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. 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 un análisis del valor del dinero en el tiempo, debido a que principalmente la liquidación de las cuentas por cobrar comerciales, ocurre en un período menor de 12 meses.

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

Al evaluar si el riesgo de crédito de sus cuentas por cobrar comerciales ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía analiza de forma individual el incumplimiento de las cuentas por cobrar a la fecha de presentación de sus reportes. Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información prospectiva considerada incluye proyecciones de la industria o la situación económica del país en donde operan los deudores

La Compañía no tiene necesidad de determinar si el riesgo crediticio de su cartera comercial se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, ya que las extinciones individuales de los créditos registrados ocurren en un período corriente.

### 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.

### Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) dificultades financieras significativas del emisor o del cliente;
- (b) un incumplimiento de contrato, tal como un evento de incumplimiento o vencimiento (ver (ii) anterior);
- (c) cada vez es más probable que el emisor o cliente entre en quiebra o reorganización financiera; o,
- (d) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

### 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.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional de incumplimiento que se espera obtener en el futuro, determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

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 transfiere 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. 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 3, la pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de crédito esperada de 12 meses. 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 90 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario.

#### **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>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Efectivo	800	800
Bancos	<u>144,098</u>	<u>126,538</u>
Total	<u>144,898</u>	<u>127,338</u>

## 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Clientes	23,987	28,356
Relacionadas (Nota 19)	90,359	82,710
Provisión para pérdida de crédito esperada	<u>(2,149)</u>	<u>(3,570)</u>
Subtotal	112,197	107,496
Otras cuentas por cobrar	<u>23,879</u>	<u>29,140</u>
Total	<u>136,076</u>	<u>136,636</u>

**Clientes** - 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. En el año 2019 la Compañía reconoce una provisión para los saldos por cobrar con antigüedad superior a 180 días.

Un resumen de la antigüedad de la cartera es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Por vencer	20,158	18,660
1 a 30 días	604	5,035
31 a 90 días		567
91 a 180 días	577	-
Más de 180 días	<u>2,648</u>	<u>4094</u>
Total	<u>23,987</u>	<u>28,356</u>

Para el caso de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, se considera que dichos saldos son de riesgo bajo debido a que no existe un historial de incumplimientos o castigos, por lo tanto, la Administración concluyó no se requiere de una provisión.

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>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldos al comienzo del año	3,570	814
Pérdida de crédito esperada	1,509	2,756
Reverso	<u>(2,930)</u>	—
Saldos al fin del año	<u>2,149</u>	<u>3,570</u>

## 7. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Préstamos a compañías relacionadas <b>(1)</b> (Nota 19)	197,044	989,029
Certificados de depósito <b>(2)</b>	<u>2,876,771</u>	<u>2,200,361</u>
Total	<u>3,073,815</u>	<u>3,189,390</u>

**(1)** Para el año 2018, constituyen préstamos otorgados a las compañías Gasgua S.A. y Empronorte Overseas Inc. Ltd. por US\$700 mil y US\$288 mil y generan una tasa de interés de 10% y 3.51% respectivamente. En enero del 2019, fue cobrado la totalidad del préstamo otorgado a la compañía Gasgua S.A..

**(2)** Corresponde a inversiones en certificados de depósitos a plazo fijo en instituciones financieras locales y del exterior con vencimientos hasta octubre del 2020 (hasta diciembre del 2019 para el año 2018) y una tasa de interés anual promedio del 6.49% (6.29% para el año 2018).

Un detalle de los certificados de depósito es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Banco del Austro S.A.	1,720,578	1,660,286
Financiera Unión del Sur S.A.	923,607	
Banco General Rumiñahui S.A.	200,000	-
Banco Diners Club del Ecuador S.A.		417,826
Banco Amazonas S.A.		<u>102,284</u>
Subtotal	<u>2,844,185</u>	<u>2,180,396</u>
Intereses por cobrar	<u>32,586</u>	<u>19,965</u>
Total	<u>2,876,771</u>	<u>2,200,361</u>

## 8. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Costo	2,425,272	2,274,624
Depreciación acumulada	<u>(358,685)</u>	<u>(323,435)</u>
Total	<u>2,066,587</u>	<u>1,951,189</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	891,075	891,075
Instalaciones	84,971	59,340
Maquinarias y equipos	2,201	102
Muebles y enseres	169,360	116,634
Equipo de cómputo y oficina	4,052	5,245
Vehículos	34,368	-
Construcciones en curso	877,645	877,645
Adecuaciones y remodelaciones	<u>2,915</u>	<u>1,148</u>
Total	<u>2,066,587</u>	<u>1,951,189</u>

**Construcciones en curso** - Constituye obras relacionadas con la construcción de la segunda etapa del proyecto inmobiliario "Edificio Torres de Suites". En el año 2019, la Compañía obtuvo los permisos de las autoridades competentes necesarios para retomar los trabajos. Se encuentra a la espera de formalizar acuerdos con inversionistas interesados.

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

	<u>Terrenos</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipo de cómputo y oficina</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Adecuaciones y remodelaciones en curso</u>	<u>Total</u>
<i><u>Costo:</u></i>									
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
Adquisiciones			1,428	67,054	1,724	41,241		39,775	151,222
Transferencias		34,237		3,197				(37,434)	
Ajustes								(574)	(574)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>891,075</u>	<u>103,734</u>	<u>17,682</u>	<u>406,799</u>	<u>59,636</u>	<u>65,786</u>	<u>877,645</u>	<u>2,915</u>	<u>2,425,272</u>
<i><u>Depreciación acumulada:</u></i>									
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)
Gasto por depreciación		(8,606)	(115)	(18,870)	(2,874)	(6,873)			(37,338)
Ajustes			786	1,345	(43)				2,088
Saldos al 31 de diciembre del 2019		<u>(18,763)</u>	<u>(15,481)</u>	<u>(237,439)</u>	<u>(55,584)</u>	<u>(31,418)</u>			<u>(358,685)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2019	<u>891,075</u>	<u>84,971</u>	<u>2,201</u>	<u>169,360</u>	<u>4,052</u>	<u>34,368</u>	<u>877,645</u>	<u>2,915</u>	<u>2,066,587</u>

## 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Costo	10,519,980	10,519,980
Depreciación acumulada	<u>(547,841)</u>	<u>(497,622)</u>
Total	<u>9,972,139</u>	<u>10,022,358</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terreno	8,164,265	8,164,265
Suites, parqueaderos y bodegas	<u>1,807,874</u>	<u>1,858,093</u>
Total	<u>9,972,139</u>	<u>10,022,358</u>

Constituyen un terreno con una extensión equivalente a 34,470m<sup>2</sup>, 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.

Al 31 de diciembre del 2019 el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a US\$10.519.980. La determinación del valor razonable se basó en un avalúo realizado por un perito independiente.

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

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldos netos al comienzo del año	1,858,093	1,912,877
Depreciación	(54,784)	(54,784)
Ajuste	<u>4,565</u>	<u>          </u>
Saldos netos al final del año	<u>1,807,874</u>	<u>1,858,093</u>

## 10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Otras cuentas por pagar	16,142	14,472
Proveedores relacionados (Nota 19)	<u>          </u>	<u>12,352</u>
Total	<u>16,142</u>	<u>26,824</u>

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

## 11. IMPUESTOS

### **Activos y pasivos por impuestos del año corriente:**

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Activo por impuesto corriente:</i>		
Crédito tributario de impuesto a la renta y total <b>(1)</b>	<u>58,096</u>	<u>14,142</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones de IVA	4,587	3,221
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>2,028</u>	<u>1,263</u>
Total	<u>6,615</u>	<u>4,484</u>

**(1)** Incluye US\$23,244 por concepto de solicitud de devolución del anticipo de impuesto a la renta pagado en los ejercicios fiscales 2017 y 2018 conforme lo establecido en el numeral 2, del artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

**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>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	330,225	310,243
Gastos no deducibles <b>(1)</b>	42,453	13,830
Ingresos exentos <b>(2)</b>	(29,333)	-
Participación a trabajadores provenientes de ingresos exentos	1,377	-
Deducciones adicionales <b>(2)</b>	<u>(16,609)</u>	<u>-</u>
Utilidad gravable	<u>328,113</u>	<u>324,073</u>
Impuesto a la renta causado <b>(3)</b>	<u>82,028</u>	<u>81,018</u>
Anticipo calculado	<u>-</u>	<u>99,477</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>82,028</u>	<u>99,477</u>

**(1)** Corresponden principalmente gastos asociados a la generación de ingresos exentos.

**(2)** Incluye ingresos exentos por rendimientos financieros y deducción adicional por incremento neto de empleo.

**(3)** De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución.

Para el año fiscal 2019, se eliminó el requerimiento de anticipo de impuesto a la renta y se estableció su pago voluntario. El impuesto registrado en resultados representa el impuesto a la renta causado según lo establecido en la Ley de Fomento Productivo publicada el 21 de agosto del 2018.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2015 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2017 al 2019.

**Movimiento del crédito tributario por impuesto a la renta:**

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldo al comienzo del año	(14,142)	(6,821)
Reclamo anticipo impuesto a la renta	(23,244)	
Provisión del año	82,028	99,477
Pagos efectuados	<u>(102,738)</u>	<u>(106,798)</u>
Saldos al fin del año	<u>(58,096)</u>	<u>(14,142)</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*** - Incluye el impuesto diferido generado por provisiones de jubilación patronal y desahucio por US\$1,724 y US\$698 respectivamente.

***Aspectos tributarios*** - El 31 de diciembre del 2019, se publicó en el Registro Oficial la "Ley de Simplicidad y Progresividad Fiscal", que contiene varias reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que apuntan a simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales. Las principales reformas se relacionan con retenciones por pago de dividendos, deducciones de la base imponible de impuesto a la renta, servicios gravados con impuesto al valor agregado, base imponible de impuesto a los consumos especiales, exenciones al impuesto a la salida de divisas; y, establecimiento de una contribución adicional anual por tres años, ente otras. La Ley tiene vigencia a partir del 1 de enero de 2020; por lo tanto, la Compañía no ha determinado impactos en los estados financieros al 31 de diciembre del 2019.

***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 el año 2019 y 2018, no superan el importe acumulado mencionado.

## 12. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Participación a trabajadores	58,275	54,749
Beneficios sociales	<u>9,788</u>	<u>7,907</u>
Total	<u>68,063</u>	<u>62,656</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>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldos al comienzo del año	54,749	59,251
Provisión del año	58,275	54,749
Pagos efectuados	<u>(54,749)</u>	<u>(59,251)</u>
Saldos al fin del año	<u>58,275</u>	<u>54,749</u>

## 13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### ***Clases y categorías de instrumentos financieros***

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Efectivo y bancos (Nota 5)	144,898	127,338
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 6)	136,076	136,636
Inversiones en activos financieros (Nota 7)	<u>3,073,815</u>	<u>3,189,390</u>
Total	<u>3,354,789</u>	<u>3,453,364</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y total (Nota 10)	<u>16,142</u>	<u>26,824</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 instituciones financieras locales y del exterior.

**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.

#### 14. 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>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Utilidades retenidas distribuibles	335,356	275,221
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>14,500,045</u>	<u>14,439,910</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 el 6 de agosto del año 2019, se aprobó la distribución de dividendos por US\$190,318 provenientes del resultado del año 2018 equivalentes a un dividendo de US\$1 dólar por acción.

**Aportes de accionistas** - Mediante acta de junta de accionistas celebrada el 6 de agosto del año 2019, se aprobó la reclasificación de los saldos de aportes de accionistas a los saldos de préstamos por US\$70,000 los cuales al 31 de diciembre del 2019 fueron pagados en su totalidad.

## 15. INGRESOS

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Alquiler de suites	634,623	564,379
Alquiler de terrenos	377,772	348,438
Alquiler de patios	<u>23,760</u>	<u>9,440</u>
Total	<u>1,036,155</u>	<u>922,257</u>

## 16. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Costos de ventas	543,350	483,385
Gastos de administración y ventas	<u>299,396</u>	<u>294,870</u>
Total	<u>842,746</u>	<u>778,255</u>

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

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Gastos por beneficios a empleados	201,909	168,045
Impuestos y contribuciones	137,756	169,331
Cuotas de condominios	114,318	97,619
Depreciación	92,122	74,293
Honorarios	78,049	59,761
Costo de bebidas y comestibles consumidos	36,086	50,238
Suministros	45,045	38,825
Servicios básicos	29,720	29,247
Mantenimiento	29,359	26,287
Comisiones en ventas	6,523	8,229
Publicidad	12,588	8,300
Otros	<u>59,271</u>	<u>48,080</u>
Total	<u>842,746</u>	<u>778,255</u>

### **Gastos por beneficios a empleados:**

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Sueldos y salarios	86,469	70,285
Participación a trabajadores	58,275	54,749
Aportes al IESS	17,440	14,249
Beneficios sociales	19,052	13,494
Otros beneficios	12,249	10,985
Comisiones	3,625	1,200
Beneficios definidos	<u>4,799</u>	<u>3,083</u>
Total	<u>201,909</u>	<u>168,045</u>

## 17. COSTOS FINANCIEROS

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Impuesto a la Salida de Divisas - ISD <b>(1)</b>	46,291	458
Intereses y comisiones	15,779	13,993
Gastos bancarios	3,735	948
Otros	<u>1,928</u>	<u>          </u>
Total	<u>67,733</u>	<u>15,399</u>

**(1)** Constituye el impuesto pagado por la inversión en certificado de depósito en Financiera Unión del Sur S.A, entidad domiciliada en Belice (Ver Nota 7).

## 18. OTROS INGRESOS

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Rendimientos financieros	175,138	142,660
Intereses préstamo a relacionada	5,699	18,523
Utilidad en venta de activos	1,272	2,525
Otros ingresos	<u>23,949</u>	<u>20,688</u>
Total	<u>206,058</u>	<u>184,396</u>

**ESPACIO EN BLANCO**

## 19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

### *Principales transacciones comerciales:*

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i><u>Prestación de bienes y servicios</u></i>		
Amazonashot Hotelería Organizaciones y Turismo S.A.	56,103	96,433
Seguros Unidos S.A.	<u>10,026</u>	<u>7,885</u>
Total	<u>66,129</u>	<u>104,318</u>
<i><u>Intereses ganados</u></i>		
Empronorte Overseas Inc. Ltd.	4,133	17,564
Gasgua S.A.	<u>1,566</u>	<u>959</u>
Total	<u>5,699</u>	<u>18,523</u>
<i><u>Cuotas de condominio</u></i>		
Edificio Torres de Suites y total	<u>114,318</u>	<u>97,619</u>
<i><u>Compra de activos fijos y adecuaciones</u></i>		
Asiauto S.A.	41,241	
Sociedad Electrónica S.A. Socelec	2,750	13,819
Kerámikos S.A.	454	11,829
El Carrusel Cía. Ltda.	<u>13,722</u>	<u>8,281</u>
Total	<u>58,167</u>	<u>33,929</u>
<i><u>Servicios de alquiler de suites, terrenos y patios</u></i>		
Asiauto S.A.	238,923	239,080
Neoauto S. A.	57,460	9,555
Logística Automotriz Manta Logimanta S.A.	35,776	
Almacenes Juan Eljuri Cía. Ltda.	26,260	36,820
Amazonashot Hotelería Organizaciones y Turismo S.A.	19,349	20,465
Industrias Motorizadas Indumot S.A.	10,222	3,708
Negocios Automotrices Neohyundai S.A.	9,610	6,210
Gasgua S.A.	<u>6,651</u>	
Total	<u>404,251</u>	<u>315,838</u>
<i><u>Otros servicios administrativos</u></i>		
Karnataka S.A. y total	<u>2,925</u>	<u>12,284</u>

**Saldo con partes relacionadas:**

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Logística Automotriz Manta Logimanta S.A.	34,202	-
Karnataka S.A.	11,408	33,399
Neoauto S.A.	9,135	-
Almacenes Juan Eljuri Cía. Ltda.	7,423	7,224
Quito Motors S.A. Comercial e Industrial	6,222	2,295
Negocios Automotores Neohyundai S.A.	4,766	2,988
Industrias Motorizadas Indumot S.A.	3,248	981
Aekia S.A.	2,210	2,019
Gasgua S.A.	2,779	-
Compañía Nacional de Gas Congas C.A.	2,777	1,709
Asiauto S.A.	-	23,867
Otras relacionadas	<u>6,189</u>	<u>8,228</u>
Total	<u>90,359</u>	<u>82,710</u>

***Préstamos a relacionadas:***

Gasgua S.A.		700,959
Empronorte Overseas Inc. Ltd.	<u>197,044</u>	<u>288,070</u>
Total	<u>197,044</u>	<u>989,029</u>

***Cuentas por pagar comerciales:***

Amazonashot Hotelería Organizaciones y Turismo S.A.		4,500
Karnataka S.A.	<u>                    </u>	<u>7,852</u>
Total	<u>                    </u>	<u>12,352</u>

**Remuneraciones del personal clave de la gerencia**

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Beneficios a corto plazo y total	<u>39,129</u>	<u>36,964</u>

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

Como resultado del brote del virus COVID-19 a finales del año 2019 y su rápida expansión alrededor del mundo, el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró a esta enfermedad como una "pandemia". El Ecuador también se ha visto afectado por esta situación, por lo que en esa fecha se emitió un decreto presidencial que establecía varias medidas de prevención y control. Posteriormente el 16 de marzo de 2020 el Gobierno decretó el "estado de excepción" el cual implica la restricción de la circulación en el país bajo ciertas condiciones.

La Administración ha evaluado la situación, si bien se ha producido una reducción de sus ingresos por alquiler de suites, sus operaciones se podrán sostener a través de los ingresos fijos mensuales que generen el arrendamiento de terrenos y patios debido a que no se han perdido o modificado los contratos vigentes. Adicionalmente, en mayo del 2020 se firmó un contrato adicional por arrendamiento de parqueaderos.

Finalmente, la Compañía dispone de activos financieros líquidos los cuales de ser necesario, permitirán cubrir sus gastos fijos anuales (Ver Notas 7 y 16).

Excepto por el asunto antes mencionado, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros (mayo 29 del 2020) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

## **21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en mayo 8 del 2020 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.

---