ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

ÍNDICE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	1
1 INFORMACIÓN GENERAL	1
2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	1
3 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	7
4 CUENTAS POR COBRAR	8
5 OTROS ACTIVOS	9
6 PROPIEDADES DE INVERSIÓN	9
7 PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO	10
8 CUENTAS POR PAGAR	10
9 CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO	10
10 INSTRUMENTOS FINANCIEROS	11
11 PATRIMONIO	12
12 INGRESOS	12
13 GASTOS POR SU NATURALEZA	12
14 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	13
15 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO DEL QUE SE INFORMA	13
16 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	13

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1 INFORMACIÓN GENERAL

Administradora Integral De Propiedades S.A. Adinprosa es una Compañía constituida en el año 1992 en la ciudad de Guayaquil con el nombre de Cueva Sociedad Anónima Inmobiliaria "Cuevain" y en el 2009 realizó el cambio de nombre por el actual, su principal actividad consiste en la administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el personal total de la Compañía alcanza 1 empleado en cada año, respectivamente.

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

2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES.

Moneda funcional: La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

Bases de preparación: Los estados financieros de Administradora Integral De Propiedades S.A. Adinprosa han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

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.

Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan:

Efectivo y bancos: Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Inventarios: Los inventarios son presentados al costo de adquisición o al valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada por un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

Equipos:

- **Medición en el momento del reconocimiento:** Las partidas de equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de los equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

- **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo:** Después del reconocimiento inicial los equipos, son registradas al costo menos la depreciación acumulada.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades y equipos de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

- **Método de depreciación y vidas útiles:** El costo o el valor revaluado de los equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual 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 los equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Vehículos	5
Equipos	3

- **Retiro o venta de propiedades y equipos:** La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

Activos de propiedad de inversión: Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas al costo menos las pérdidas acumuladas por deterioro que hayan experimentado.

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.

Método de depreciación y vidas útiles: El costo o el valor revaluado de los equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual 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 los equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Edificios	20

Activos totalmente depreciados: Se considera relevante para cubrir las necesidades de los usuarios de los estados financieros mantener el importe en libros bruto de cualesquier equipo que, estando totalmente depreciados, se encuentran todavía en uso. Es política de la Administración revelar dichos activos totalmente depreciados sin valor residual.

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:** El impuesto por pagar 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 o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.
- **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. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

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 debe compensar 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: Los 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

Provisiones: Se reconocen cuando se 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.

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 de acuerdo con disposiciones legales.

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, el principal ingreso corresponde a:

- **Venta de bienes:** Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Gastos: Se registran al costo histórico. Los 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.

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.

Activos financieros: Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. A continuación describimos algunos criterios para su reconocimiento:

- **Método de la tasa de interés efectiva:** El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

- **Cuentas por cobrar comerciales:** Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Las partidas por cobrar incluyendo las cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar, saldos bancarios y efectivo, son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.
- **Deterioro de valor de activos financieros:** Los activos financieros distintos aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para todos los otros activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- **Dificultades financieras** significativa del emisor o del obligado; o
- **Infracciones de las cláusulas contractuales**, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal; o
- Es probable que el prestatario entre en **quiebra** o en otra forma de reorganización financiera; o
- La **desaparición de un mercado activo** para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la compañía respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 60 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros registrados al costo, el importe de la pérdida por deterioro de valor se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos estimados de efectivo descontados a la tasa de retorno actual del mercado para un activo financiero similar. Dicha pérdida por deterioro de valor no será reversada en períodos subsiguientes.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

Cuando un activo financiero disponible para la venta es considerado como deteriorado, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otro resultado integral son reclasificadas al resultado del período.

Para los activos financieros registrados al costo, si, en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro de valor disminuye y la misma puede estar relacionada de manera objetiva con un evento ocurrido luego de que el deterioro de valor fue reconocido, la pérdida por deterioro de valor previamente reconocida se reversa con cambio en los resultados siempre y cuando el monto en libros de la inversión a la fecha en que se reversa el deterioro no exceda el importe que hubiera resultado de costo amortizado en caso de que no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

- **Baja en cuentas de un activo financiero:** La Compañía da de baja en cuentas 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 la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

Pasivos financieros: Los pasivos financieros son clasificados como otros pasivo financieros:

- **Otros pasivos financieros:** Los otros pasivos financieros (incluyendo las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

Baja en cuentas de un pasivo financiero: La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

3 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para las Pymes, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- **Deterioro de activos:** A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos

identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro;

- **Estimación de vidas útiles de equipos:** La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la nota de propiedades y equipos (método de depreciación y vidas útiles), e;
- **Impuesto a la renta diferido:** A criterio de la Administración, las diferencias que existieren entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro. La Compañía estima que los efectos determinados por la Administración no serán recuperados en el futuro, es por ello que la Compañía ha considerado no registrar dichos efectos.

4 CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuenta por cobrar comercial y otra cuenta por cobrar es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares completos)	
Cuenta por cobrar comercial:		
Clientes locales	3.291	2.957
Otra cuenta por cobrar:		
Otros	8.546	8.546
Total	<u>11.837</u>	<u>11.503</u>

Al 31 de diciembre de 2018 el rubro de clientes locales corresponde a transacciones de alquiler de bienes y préstamos a compañías relacionadas.

Antigüedad de la cartera por cobrar vencidas pero no deterioradas: Un detalle de la antigüedad de cartera por cobrar es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares completos)	
Valor corriente	2.455	2.624
De 1 - 30 días	-	168
De 31- 60 días	-	166
De 61- 90 días	-	-
Sobre los 90 días	9.382	8.545
Total	<u>11.837</u>	<u>11.503</u>

5 OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares completos)	
Propiedad en proceso	367.755	360.074
Seguros pagados por anticipados	<u>1.357</u>	<u>1.799</u>
Total	<u>369.112</u>	<u>361.873</u>
Clasificación:		
Corriente	1.357	1.799
No corriente	367.755	360.074

La propiedad en proceso que mantiene la Compañía se encuentra en la urbanización Marenostro, la cual se encuentra en construcción y será destinada para obtener ingresos provenientes de alquileres.

6 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares completos)	
Costo	1.485.954	1.485.954
Depreciación acumulada	<u>(387.974)</u>	<u>(369.418)</u>
Total	<u>1.097.980</u>	<u>1.116.536</u>
Clasificación de propiedades de inversión:		
Terreno	431.763	431.763
Edificio	<u>666.217</u>	<u>684.773</u>
Total de propiedades	<u>1.097.980</u>	<u>1.116.536</u>

Al 31 de diciembre de 2018, las propiedades de inversión comprenden principalmente las oficinas en el World Trade Center y plaza triángulo, que son utilizadas para obtener ingresos provenientes de alquileres.

El resumen de depreciación es como sigue:

	Edificios (en U.S. dólares completos)
Depreciación acumulada	
Saldo al 1 de enero del 2017	350.863
Depreciación	<u>18.555</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2017	369.418
Depreciación	<u>18.556</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2018	387.974

7 PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares completos)	
Dayse Govea	4.018	4.018
Cruz Mejía	31.733	31.733
Luis Sandoval	2.042	2.042
Carlos Cueva	78.546	78.546
Total	<u>116.339</u>	<u>116.339</u>

Al 31 de diciembre de 2018, el rubro corresponde a préstamos de periodos pasados los cuales se emplearon para financiamiento de la Compañía, los cuales no genera intereses y no tiene plazo de vencimiento establecido.

8 CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otra cuenta por pagar es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares completos)	
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores locales	4.460	1.920
Proveedores relacionadas, nota 17	<u>167.461</u>	<u>153.508</u>
Subtotal	171.921	155.428
Otra cuenta por pagar:		
Otros	<u>5.921</u>	<u>5.952</u>
Total	<u>177.842</u>	<u>161.380</u>

Al 31 de diciembre de 2018, el rubro proveedores locales corresponde a facturas por conceptos de compra de bienes y servicios.

Las cuentas por pagar comerciales y las otras cuentas por pagar comprenden principalmente importes pendientes de pago por compras comerciales y costos continuos. El período de crédito promedio tomado para compras comerciales locales es de 30 días. La mayoría de los proveedores no cargan intereses para los días en que fueron otorgados los crédito para cancelar las obligaciones comenzando desde la fecha en que se emitió factura.

9 CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el rubro cuentas por pagar a largo plazo representan valores recibidos en su totalidad por parte de accionistas, sobre los cuales no se ha definido el pago de una tasa de interés y no se ha establecido un plazo de vencimiento para la cancelación de esta deuda.

10 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

- **Gestión de riesgo financiero:** En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, 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 Gerencia Financiera, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

- **Riesgo en las tasas de interés:** La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés. Sin embargo este riesgo es manejado por la Compañía a través de la cancelación oportuna a proveedores, y manteniendo saldos por pagar a empresas Relacionadas, entre ellas un Banco a una tasa fija.
- **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. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes relacionadas, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.
- **Riesgo de liquidez:** Una favorable estructura de ingresos y costos, el apropiado manejo del riesgo de crédito y una adecuada negociación en los plazos de pago con los proveedores, han permitido que la Compañía genere flujos de efectivo operacionales positivos durante los últimos años.
- **Riesgo de capital:** La compañía gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	2,09
Índice de liquidez	0,13
Pasivos totales / patrimonio	0,33 veces
Deuda financiera / activos totales	18%

La administración considera que los indicadores financieros antes indicados están dentro de los parámetros adecuados para una organización del tamaño y nivel de desarrollo que la Compañía, además que cumple holgadamente con las condiciones a que está sujeta la Compañía.

- **Categorías de instrumentos financieros:** Un resumen de los instrumentos financieros es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares completos)	
Activos financieros:		
Efectivo y banco, nota 4	1.797	11.638
Inversiones temporales	2	7.009
Cuentas por cobrar comerciales, nota 5	<u>3.291</u>	<u>2.957</u>
Total	<u>5.090</u>	<u>21.604</u>
Pasivo financiero:		
Cuentas por pagar comerciales, nota 10	4.460	1.920

11 PATRIMONIO

Capital social: El capital social autorizado consiste de 800 acciones de un valor nominal de US\$1.00 al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuales otorgan un voto por acción y 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.

12 INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares completos)	
Ventas a compañías no relacionadas	23.527	24.395

Al 31 de diciembre de 2018, los ingresos corresponden principalmente a los alquileres de las propiedades de inversión.

13 GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares completos)	
Gastos de administración	(72.720)	(65.061)

Un detalle de los gastos por su naturaleza es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares completos)	
Depreciación	(21.609)	(21.590)
Mantenimiento y reparaciones	(18.867)	(12.618)
Impuestos y contribuciones	(7.588)	(7.021)
Gastos de sueldo	(7.458)	(6.000)
Servicios básicos	(5.749)	(3.170)
Servicios profesionales y varios	(5.126)	(9.384)
Servicios generales	(3.183)	(2.671)
Gastos por beneficios a empleados	(2.770)	(2.362)
Otros	(370)	(245)
Total	<u>(72.720)</u>	<u>(65.061)</u>

14 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Transacciones con partes relacionadas: A continuación se detalla un resumen de las transacciones con partes relacionadas:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares completos)	
Cuentas por pagar a corto plazo:		
Dibiens S.A	161.192	153.508
Construcserver S.A	<u>6.269</u>	<u>-</u>
Total	<u>167.461</u>	<u>153.508</u>

Para el periodo 2018 y 2017, la Administración de la Compañía consideró revelar como partes relacionadas, a aquellas entidades en las cuales se cumplen las definiciones establecidas en la Norma Internacional de Contabilidad No. 24 (Información a Revelar sobre Partes Relacionadas), respecto a los criterios de clasificación en cuenta por cobrar fue acorde a la influencia significativa (asociada) y control (subsidiaria), y en la proporción de las transacciones de compras con Dibiens S.A y Construcserver S.A acorde a lo dispuesto por las normas tributarias.

Los saldos pendientes no están garantizados y se liquidarán en efectivo. No se han otorgado ni recibido garantías. No se ha reconocido ningún gasto en el período actual ni en períodos anteriores con respecto a incobrables o cuentas de dudoso cobro relacionados con los saldos adeudados por partes relacionadas.

Los saldos de cuentas por pagar no generan interés y no tienen un plazo de vencimiento establecido.

15 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO DEL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (22 de Marzo del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

16 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia el (22 de Marzo del 2019) y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO