

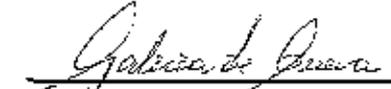
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.
ÍNDICE

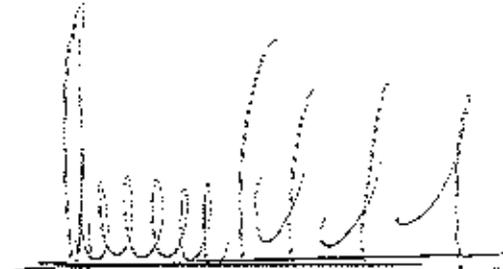
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	1
1 INFORMACIÓN GENERAL	1
2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	1
3 ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS	11
4 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	17
5 EFECTIVO, EQUIVALENTE DE EFECTIVO Y BANCOS	19
6 CUENTAS POR COBRAR	19
7 CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	21
8 PROPIEDADES Y EQUIPOS	21
9 PROPIEDAD DE INVERSIÓN	22
10 INVERSIONES EN ASOCIADAS	23
11 PRÉSTAMOS	24
12 CUENTAS POR PAGAR	25
13 CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO	25
14 IMPUESTO A LA RENTA	26
15 INSTRUMENTOS FINANCIEROS	30
16 PATRIMONIO	31
17 INGRESOS	32
18 COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA	32
19 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	33
20 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO DEL QUE SE INFORMA	34
21 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	34

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	9.084	998
Pagado de proveedores y empleados	(3.914)	(331)
Intereses pagados	(751)	(3)
Otros ingresos	530	86
Impuesto a la renta	(268)	(139)
Flujo de efectivo neto proveniente de actividades de operación	4.681	611
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades	(290)	(6.510)
Inversión en otros activos	(1)	(3)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(9.105)	(17.816)
Venta de propiedades de inversión	513	119
Flujo de efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(8.883)	(24.210)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Adquisición de préstamos bancarios	2.944	11.972
Aumento de capital	-	2.100
Aporte para futuras capitalizaciones	-	4.350
Préstamos a accionistas	1.244	1.915
Flujo de efectivo proveniente en actividades de financiamiento	4.188	20.337
EFFECTIVO Y BANCOS		
Disminución en efectivo y bancos	(14)	(3.262)
Saldos al comienzo del año	102	3.364
Saldos al final del año	88	102

Ver notas a los estados financieros


Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal


Gustavo Torres Moran
Contador General

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1 INFORMACIÓN GENERAL

Servicio De Administración De Bienes Dibiens S.A. es una Compañía constituida en el año 1993 en la ciudad de Guayaquil, 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 28 y 14 empleados, 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 (NIIF).

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 Servicio De Administración De Bienes Dibiens S.A. 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.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF 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 y depósitos o inversiones líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Activos y pasivos financieros: Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar, obligaciones con instituciones financieras. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, mas los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En caso de pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Propiedades y equipos:

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

El costo de propiedades y equipo 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.

- **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo:** Después del reconocimiento inicial, las propiedades 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 y 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 propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Equipos electrónicos	10
Equipos de comunicación	3
Equipos de computación	3
Vehículos	5

- **Retiro o venta de propiedades y equipo:** 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.

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 de propiedades y 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 propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Edificio	20

Inversiones en asociadas: Son aquellas en las cuales Servicio De Administración De Bienes Dibiens S.A. ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la Compañía en la que se invierte

Conforme al método de participación, las inversiones en compañías asociadas se contabilizan en el estado de situación financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición en la participación de la Compañía en los activos netos de la compañía asociada, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales. Las pérdidas de una asociada en exceso respecto a la participación de la Compañía se reconocen siempre y cuando se haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada.

Costos por préstamos: Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

Contrato de construcciones: Las Compañía reconoce costos de contratos de construcción en el momento en que se incurren. Forman parte del costo del contrato los costos directos, costos indirectos relacionados a dicho contrato como seguro y costos financieros relacionados al contrato.

Los anticipos de obras de construcción son registrados en el rubro de pasivo "Anticipo de clientes" y los anticipos que se otorgan a los contratistas se registran en la cuenta de activo "Anticipo a proveedores".

La estimación de los costos son revisadas y actualizadas de acuerdo a los grados de avance real con que se ha desarrollado la obra.

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 imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. 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.

Beneficios a empleados:

- **Beneficios definidos:** El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) ha sido 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 nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, 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.

- **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: La Compañía reconoce ingresos por alquileres, cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de los bienes otorgados y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes.

- **Ingresos por alquileres:** El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

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.

Gastos pagos anticipados: Comprende los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual se generan beneficios económicos futuros.

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: 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.

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.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados. A pesar de lo anterior, la Compañía podrá tomar la siguiente elección / 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 valor razonable con cambios a otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios al resultado del año si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Costo amortizado y método de intereses 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 o 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 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 valor razonable con cambio a otro resultado integral. 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 periodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentren deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al valor razonable con cambio a otro resultado integral. 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 los intereses se reconocen en resultados del año y se incluyen en la línea de "Ingresos financieros - ingresos por intereses"

Activos financieros a valor razonable con cambios al resultado del año:

Los activos financieros que no cumplen los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable con cambios a otro resultado integral se miden a valor razonable con cambios en resultados. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio se clasifican como a valor razonable con cambios al resultado del año, a menos que el Grupo designe una inversión que no se mantiene para negociación, ni es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios, para ser medida a valor razonable con cambios a otro resultado integral en el reconocimiento inicial.
- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios de valor razonable con cambios a otro resultado integral se clasifican como valor razonable con cambios al resultado del año. Además, los instrumentos de deuda que cumplan cualquiera de los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable con cambios a otro resultado integral pueden ser designados como a valor razonable con cambios al resultado del año en el reconocimiento inicial si tal designación elimina o reduce una inconsistencia en la medición o reconocimiento (denominado 'asimetría contable'), que surgiría de la medición de activos o pasivos o en el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre bases diferentes, la Compañía no ha designado ningún instrumento de deuda como a valor razonable con cambios al resultado del año.

Deterioro de activos financieros: La Compañía reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las inversiones en instrumentos de deuda que se miden al costo amortizado. 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 comerciales a cobrar. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de la Compañía, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos 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, el Grupo 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 un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía compara el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de presentación de informes con el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de su reconocimiento inicial. 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 en que operan los deudores, obtenida a partir de los informes económicos de expertos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de investigación y otras organizaciones similares, así como la consideración de diversas fuentes externas de información económica actuales y proyectadas que se relacionan con las operaciones claves de la Compañía.

En particular, la siguiente información se considera al evaluar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial:

- Deterioro significativo real o esperado en la calificación de crédito interna o externa del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en los indicadores externos de mercado del riesgo de crédito para un determinado instrumento financiero, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, los precios de swaps de incumplimiento crediticio del deudor, el tiempo o el grado en que el valor razonable de un activo financiero ha sido inferior a su costo amortizado;
- Cambios adversos existente o proyectados en las condiciones de negocio, financieras o económicas que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones;
- Deterioro importante real o esperado en los resultados de las operaciones del deudor;
- Aumento significativo en el riesgo de crédito de otros instrumentos financieros del mismo deudor, y;
- Cambios significativos adversos reales o esperados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulta en una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

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

A pesar de lo anterior, la Compañía asume que el riesgo de crédito de un instrumento financiero que no ha aumentado significativamente desde su

reconocimiento inicial si se determinó que el riesgo de crédito de ese instrumento es bajo a la fecha de reporte. Un instrumento financiero se determina que tiene un bajo riesgo de crédito si:

- (1) El instrumento financiero tiene un bajo riesgo de incumplimiento;
- (2) El deudor tiene una fuerte capacidad para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de efectivo en el corto plazo, y;
- (3) Cambios adversos en las condiciones económicas y de negocio en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducir la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de caja.

La Compañía considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de "grado de inversión" de acuerdo con la definición entendida globalmente o si una calificación externa no está disponible, el activo tiene una calificación interna de "desempeño". La calificación "desempeño" significa que la contraparte tiene una posición financiera sólida y no hay importes vencidos.

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

Definición de incumplimiento: La Compañía considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros que cumplen con cualquiera de los siguientes criterios generalmente no son recuperables:

- Cuando hay un incumplimiento de los acuerdos financieros por parte del deudor, e;
- Información desarrollada internamente u obtenidas de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor pague a sus acreedores.

Independientemente del análisis anterior, 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:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Un incumplimiento de contrato, tal como un evento de incumplimiento o vencimiento;
- Los prestamistas del prestatario, por razones contractuales o económicas relacionadas con dificultades financieras del prestatario han realizado concesiones que de otro modo no hubieran considerado;

- Cada vez es más probable que el prestatario entre en quiebra o reorganización financiera; o
- 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; 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 por 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.

Baja en cuenta de los activos financieros: La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá 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, continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

Clasificación como deuda o patrimonio: Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de patrimonio: Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Pasivos financieros: Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable con cambios al resultado del año.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando la transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Compañía, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

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 valor razonable con cambios al resultado del año, 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 en cuentas de un pasivo financiero: La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, 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.

3 ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

Aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera nuevas y revisadas que son efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha realizado un estudio para medir el impacto que tendrán las nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son efectivas a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente, a continuación se detalla los impactos:

a) Impactos de la aplicación inicial de NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- i) La clasificación y medición de activos financieros;
- ii) La clasificación y medición de pasivos financieros, y;
- iii) Metodología del deterioro del valor.

Un detalle de estos nuevos requerimientos así como su impacto sobre los estados financieros son descritos a continuación:

i) La clasificación y medición de los activos financieros:

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

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

ii) La clasificación y medición de los pasivos financieros:

En esta categoría de pasivos financieros basados en el nuevo enfoque de la NIIF 9 es parecido a la NIC 39, no ha tenido mayor simplificación, los pasivos financieros se seguirán midiendo a coste amortizado, seguirá la opción de designar inicial e irrevocable un pasivo para su valoración a valor razonable con cambios en estado de resultados.

Un pasivo financiero deberá medirse al costo amortizado, por diferentes condiciones, excepto en el caso de:

- * Al valor razonable con cambios en resultados. Estos pasivos, incluyendo los derivados que son pasivos, se medirán con posterioridad al valor razonable.

- * La transferencia de activos financieros que no cumplan con los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilicen utilizando el enfoque de la implicación continuada.

Los préstamos y las cuentas por pagar, se mantienen para recibir flujos de efectivos contractuales que representen pagos e intereses, y se concluye que cumplen con los parámetros para ser valorado bajo costo amortizado de acuerdo a la Norma, eso indica que la Compañía no tiene un impacto sobre los estados financieros.

iii) Metodología del deterioro de valor:

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

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

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

La NIIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución o desempeño en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Compañía reconoce ingresos principalmente por contratos de alquileres de sus propiedades de inversión (bienes inmuebles).

La Administración de la Compañía ha evaluado la aplicación de la NIIF 15 debido a la actividad de la Compañía la cual es alquileres de bienes inmuebles, no tiene impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Nuevas normas y revisadas emitidas, pero aun no efectivas

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

NIIF	Título	Vigentes a partir de:
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 9	Características de prepago con compensaciones negativas	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIC 19	Modificaciones, reducción o liquidación del plan	Enero 1, 2019
CINIIF 23	Incertidumbre frente a los tratamiento de impuestos a la ganancia	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

• NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo

tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que una evaluación detallada haya sido completado.

- **Modificaciones a la NIIF 9**

Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que con el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple la condición SPPI, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago cualquiera que sea la razón para el pago adelantado. En otras palabras, las características de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente la evaluación de SPPI.

Existen disposiciones específicas de transición dependiendo de cuando las modificaciones se aplican en primer lugar, con respecto a la aplicación inicial de la NIIF 9.

La Administración de la Compañía no espera que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto en los estados financieros.

- **Modificaciones a la NIC 19: Modificaciones, reducción o liquidación de Planes de Beneficios de empleados**

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

segunda etapa y se reconoce en la manera normal en otro resultado integral.

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

En el caso de los intereses netos, las enmiendas dejan claro que para periodos posteriores a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos neto establecida en la NIC 19. Apartado 99, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (teniendo también en cuenta el efecto de las contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos).

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

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

- **CINIIF 23: Incertidumbre frente a los tratamientos de impuestos a las ganancias**

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

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

- **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017**

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

- * NIC 12 Impuesto a las Ganancias: clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- * NIC 23 Costos de Financiamiento: clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo

originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

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

4 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que se describen en la nota 2, la Administración esta obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos 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. 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:

- **Juicios contables críticos en la aplicación de las políticas contables:** Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones, que la Administración ha efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía:
 - **Evaluación del modelo de negocio:** La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de solo paga de principal e interés y del modelo de negocio (ver las secciones de activos financieros de la nota 2). La Compañía determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular, y;
 - **Aumento significativo del riesgo de crédito:** Como se explica en la nota 2, la pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de crédito esperada de 12 meses o a lo largo de su vida. Un activo se mueve cuando su riesgo crediticio ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial. La NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo en el riesgo de crédito. Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo ha aumentado significativamente, la Compañía toma en cuenta información cualitativa y cuantitativa prospectiva razonable y soportable.
- **Estimaciones contables:** 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:
 - **Provisión de cuenta incobrable:** Cuando se mide la pérdida de crédito esperada 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 pérdida de crédito esperada. 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.

- **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.

- **Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos:** Las obligaciones por prestaciones de 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.
- **Provisiones para obligaciones por beneficios definidos:** El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios, la cual se determina 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.

- **Estimación de vidas útiles de propiedades y equipo:** La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la nota de política contable de Propiedades y equipos (*método de depreciación y vidas útiles*).
- **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.

5 EFECTIVO, EQUIVALENTE DE EFECTIVO Y BANCOS

Un resumen de bancos es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Bancos:		
Pichincha	1	1
Guayaquil	8	47
Internacional	3	3
Bolivariano	27	45
Produbanco	48	6
Subtotal	87	102
Inversiones temporales	1	0
Total	88	102

6 CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar locales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes	147	55
Otras cuentas por cobrar:		
Compañías relacionadas, nota 20	2.158	9
Anticipo de proveedores	1.125	211
Otros	84	97
Empleados	7	1
Subtotal	3.374	318
Total	3.521	373

Al 31 de diciembre de 2018 el rubro de clientes corresponde a transacciones de alquiler de bienes y prestamos a compañías relacionadas, dichos prestamos corresponden a pagos que la Compañía asume y que después estima que le sean reembolsado, los cuales no generan intereses y tienen un plazo promedio de cobro de 30 días.

El rubro **anticipos a proveedores** corresponde a los valores entregados por las obras en curso que se efectuaron durante el año.

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 como referencia la experiencia de incumplimiento del deudor y un análisis de la **situación financiera actual del deudor**, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales de la industria en la que operan los deudores y una evaluación de la **dirección de condiciones actuales y futuras** a la fecha de reporte. En tal sentido, la Administración de la Compañía ha determinado como mejor estimación de **pérdidas crediticias esperadas**, la medición de una tasa menor del 0% sobre la **totalidad de la cartera** y los nuevos créditos realizados al cierre del periodo 2018, en consecuencia a ello, esta tasa corresponde a su valoración como un riesgo crediticio esperado el cual es bajo en la medición de su deterioro de activos financieros, esta tasa se estimó en razón a que todas sus transacciones son efectuadas con clientes donde sus pagos están dentro de los 30 días de vencimiento, en donde se realizó una evaluación en la cual se consideran que sus pagos son de forma continua y oportuna.

Los créditos por las transacciones indicadas anteriormente, incluyen montos que están en mora al final del periodo; sin embargo, la compañía al 31 de diciembre de 2018, no ha reconocido una **provisión mínima para cuentas de dudoso cobro**, debido a que no se identificado un cambio significativo en la calidad del crédito y por lo tanto, las cantidades aun se consideran recuperables.

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 miles de U.S. dólares)	
Valor corriente		
De 1 - 30 días	2.116	27
De 31- 60 días	733	27
De 61- 90 días	501	2
Sobre los 90 días	171	317
Total	3.521	373

En la **determinación de la capacidad de recuperación de un crédito comercial**, la Compañía considera cualquier cambio en la **calidad crediticia** de los deudores comerciales desde la fecha de **concesión de crédito** hasta el final del período de referencia. La **concentración de riesgo de crédito** es limitado debido al hecho de que la base de clientes es grande y sin relación.

7 CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Un resumen de cuentas por cobrar a largo plazo es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar locales		
Compañías relacionadas, nota 20	154	8.422
Otra cuenta por cobrar:		
Documentos por cobrar	750	725
Total	<u>904</u>	<u>9.147</u>

Al 31 de diciembre de 2018, la disminución del rubro de compañías relacionadas se debe a que la Compañía efectuó cobros por US\$8.2 millones con la relacionada Wileny S.A, actualmente las cuentas por cobrar por Us\$154 mil representan saldos que mantienen una antigüedad mayor a un año con la compañía relacionada Adinprosa S.A. por la compra de la propiedad Marenostro.

Documento por cobrar corresponden a el "Proyecto Oasis" con la compañía Avícola Fernández por las obra en curso "Proyecto Oasis" que la Compañía se encuentra efectuando y se espera que culmine el próximo año.

8 PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo	688	6.818
Depreciación acumulada	<u>(222)</u>	<u>(135)</u>
Total	466	6.683
Clasificación:		
Obras en construcción	-	6.420
Activo fijo:		
Instalaciones	100	-
Muebles y enseres	151	55
Maquinarias y equipos	80	50
Vehículo	<u>135</u>	<u>158</u>
Subtotal	466	263
Total	<u>466</u>	<u>6.683</u>

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía reclasificó a la cuenta propiedades de inversión la cuenta obras en curso que corresponde a inversiones en bienes inmuebles que se encontraban registradas inicialmente como propiedades y equipo.

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	Obras en construcción	Intalaciones	Muebles y enseres (en miles de U.S. dólares)	Maquinarias y equipos	Vehículos	Total
Costo:						
Saldo al 1 de enero de 2017	71	-	61	41	135	308
Adiciones	6.349	-	-	23	138	6.510
Saldo al 31 de diciembre de 2017	6.420	-	61	64	273	6.818
Reclasificación a propiedad de inversión	(6.420)	-	-	-	-	(6.420)
Adiciones	-	101	103	49	37	290
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	101	164	113	310	688
Depreciación acumulada						
		Intalaciones	Muebles y enseres	Maquinarias y equipos	Vehículos	Total
Saldo al 1 de enero de 2017		-	-	2	75	77
Depreciación		-	6	12	40	58
Saldo al 31 de diciembre del 2017		-	6	14	115	135
Depreciación		1	7	19	60	87
Saldo al 31 de diciembre de 2018		1	13	33	175	222

9 PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Un detalle de la propiedad de inversión es como sigue:

	...diciembre 31,...	2018	2017
		(en miles de U.S. dólares)	
Costo		57.436	42.423
Depreciación		(1.663)	(1.171)
Total		55.773	41.252
Clasificación:			
Terrenos		9.907	33.186
Edificios		10.380	8.067
Obras en curso		35.486	-
Total		55.773	41.252

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene en propiedades de inversión bienes inmuebles los cuales están registradas a su costo de adquisición, y que generan ingresos por alquiler. A esa fecha, esta cuenta incluye la reclasificación de bienes inmuebles en proceso de funcionamiento y operación que se encontraban registrados inicialmente como obras en curso como componente de propiedades y equipos, que de acuerdo a la aplicación de las NIC 40, debe pertenecer como componente de propiedades de inversión.

Los movimientos de la propiedad de inversión es como sigue:

	Edificios	Terrenos	Obras en curso	Total
(en miles de U.S. dólares)				
Costo:				
Saldo al 1 de enero de 2017	6.845	17.881	-	24.726
Adiciones	2505	15.311	-	17.816
Ventas	(113)	(6)	-	(119)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	9.237	33.186	-	42.423
Adiciones	1.547	280	7.278	9.105
Reclasificación de propiedad y equipo	1.060	-	5.360	6.420
Transferencias	906	(23.559)	23.102	449
Ventas	(259)	-	(254)	(513)
Otros	(448)	-	-	(448)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	12.043	9.907	35.486	57.436

	Edificios (en miles de U.S. dólares)
Depreciación acumulada:	
Saldo al 1 de enero de 2017	867
Depreciación	301
Venta	3
Saldo al 31 de diciembre del 2017	1.171
Depreciación	492
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1.663

10 INVERSIONES EN ASOCIADAS

Un resumen de inversiones es como sigue:

Nombre de la empresa	Actividad principal	Proporción de participación accionaria y poder de voto (en miles de U.S. dólares)	
		2018	2017
Wileny S.A	Constructora de casas	99,93%	99,93%
Asegensa S.A	Logística	99,99%	-
Redvital S.A	Medicina Pre pagada	-	99,99%
Citamed S.A	Productos farmacéuticos	-	100%
Sidemei S.A	Productos farmacéuticos	-	99,84%
Rodiginai S.A	Actividades deportivas	-	99,88%
Biserglo S.A	Productos de perfumería	-	99,98%
Repfarm S.A	Servicios Jurídicos	-	100%

El saldo en libros de las inversiones es como sigue:

Compañía	Número de acciones		Saldo contable	
	...diciembre 31,...diciembre 31,...	...
	2018	2017	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)			
Wileny S.A	615	615	2.120	1.200
Asegensa S.A	10	-	10	-
Redvital S.A	-	8	-	64
Citamed S.A	-	250	-	500
Sidemei S.A	-	250	-	250
Rodiginai S.A	-	1	-	1
Biserglo S.A	-	5	-	5
Repfarm S.A	-	100	-	100
Total	625	1.229	2.130	2.120

Al 31 de diciembre de 2018, las inversiones en asociadas se encuentran al costo de adquisición. El aumento en los saldos contables de la compañía Wileny S.A corresponden a la fusión con las demás compañías de las que se tenía inversiones que actualmente su saldo es cero.

11 PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Préstamos	27.437	24.493
Porción:		
Corriente	4.348	7.872
No corriente	<u>23.089</u>	<u>16.621</u>
Total	27.437	24.493

Al 31 de diciembre de 2018, el rubro préstamos incluye el financiamiento recibido por parte de instituciones bancarias, utilizados para financiar las obras en construcción, dicho préstamo genera un pago mensual a una tasa de interés efectiva entre el 8% y 10% aproximadamente.

- **Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento:** Una reconciliación de pasivos por actividades de financiamiento es como sigue:

Institución bancaria	1 de enero del 2018	Flujo de efectivo		31 de diciembre del 2018
		Pagos	Nuevos préstamos	
		(en miles de U.S. dólares)		
Bolivariano	7.425	(1.518)	-	5.907
Guayaquil	5.414	(1.372)	2.000	6.042
Internacional	712	(185)	-	527
Pichincha	2.965	(690)	-	2.275
Produbanco	7.977	(1.585)	6.287	12.679
Coop. Ahorro Difare	-	(12)	19	7
Total	24.493	(5.350)	8.287	27.437

Los flujos de efectivo incluyen nuevos financiamientos recibidos y pagos efectuados.

12 CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por pagar comerciales:		
Locales	221	4.377
Compañías relacionadas, nota 22	1.618	582
Subtotal	<u>1.839</u>	<u>4.959</u>
Otras cuentas por pagar:		
Depositos en garantía	93	44
Otros	<u>70</u>	<u>1</u>
Subtotal	<u>163</u>	<u>45</u>
Total	<u>2.002</u>	<u>5.004</u>

Al 31 de diciembre de 2018, el rubro proveedores locales de los cuales se encuentra proveedores con fracturas a los cuales se les adquirió bienes y servicios. EL rubro de cuentas por cobrar con relacionadas pertenece principalmente a préstamos que la Compañía tuvo con compañías relacionadas.

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.

Los depósitos en garantía pertenecen a los arrendamientos de bienes inmuebles de la Compañía, los cuales serán devueltos en caso de terminación mutuamente del contrato de alquiler o representaran un ingreso en el caso que se incumplan cláusulas contractuales estipuladas con los clientes.

13 CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Un resumen de cuentas por pagar a largo plazo es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por pagar:		
Compañías relacionadas, nota 2	-	883
Otra cuenta por pagar:		
Otros	22.664	18.502
Total	<u>22.664</u>	<u>19.385</u>

Al 31 de diciembre de 2018, el rubro otros corresponden a préstamos con accionistas por Us\$19 millones de los cuales corresponden a Galicia Mejia Zambrano (US\$13.4 millones) y Carlos Cueva Gonzales (US\$6.3 millones) respectivamente, sobre las cuales se han establecido que sean canceladas a largo plazo, sin definir fecha efectiva de pago, las mismas que a la presente fecha no generan intereses. Adicional el rubro incluye US\$2.8 millones que corresponden a la cuenta por pagar a Dimedesa Cia Ltda. por la compra de la propiedad la Gran Manzana Sur ubicada en la Urbanización la Joya.

14 IMPUESTO A LA RENTA

- **Activos y pasivo del año corriente y diferido:** Un resumen de activos y pasivo por impuesto corriente y diferido es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Activos por impuesto corriente:		
Crédito tributario impuesto a la renta	257	205
Anticipo de impuesto a la renta	259	107
Total	516	312
Pasivo por impuesto corriente:		
IVA cobrado	14	21
Retenciones en la fuente	14	13
Retenciones IVA por pagar	4	2
Otras retenciones	-	6
Total	32	42

- **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:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad (Pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta (1)	290	(272)
Participación de trabajadores	(51)	-
Gastos no deducibles	83	42
Base imponible	322	(230)
Impuesto a la renta causado 25% y 22% (1)	81	-
Anticipo calculado (2)	268	165
Rebaja según acuerdo ministerial 210 (3)	-	(26)
Anticipo reducido (4)	268	139

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que

sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización (la tarifa de impuesto a la renta fue del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización para el año 2018 y 2016).

- (2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. En tal sentido, se constituye este anticipo en el impuesto mínimo, solo si éste sea mayor que el impuesto a la renta causado calculado en la determinación del impuesto a la tasa del 22% o 25%, que fuere el caso, de cada año.
- (3) A partir del año 2017, mediante el decreto ejecutivo 210, emitido por el presidente de la República se establece la rebaja del 40% en el valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean un millón (US\$1.000.000,01) de dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar o más.
- (4) La Compañía determinó como anticipo, luego de rebajas, un valor de US\$268 mil, (US\$139 mil en el 2017) y un impuesto causado de US\$81 mil, consecuentemente, la Compañía registró en resultados del ejercicio US\$268 mil (US\$139 mil en el 2017) en razón que el anticipo determinado fue mayor que el impuesto a la renta causado.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas hasta la fecha y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2016 al 2018.

- **Aspectos tributarios:**

Los cambios más importantes relacionados con los principales impuestos aplicables para el año 2018, acorde a la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (21 de diciembre del 2017) y su Reglamento (24 de agosto del 2018), es como sigue:

- Cambio de la tarifa de impuesto a la renta para personas jurídicas del 22% al 25% para sociedades en general;
- Exoneración de Impuesto a la Renta para nuevas microempresas que inicien su actividad a partir del 30 de diciembre del 2017, durante 3 años;
- Aumento de 3 puntos porcentuales para la tarifa de Impuesto a la Renta en caso de Incumplimiento de informar sobre la composición societaria al Servicio de Rentas Internas o cuando la sociedad tenga 50% o más de su masa societaria en paraísos fiscales.
- Se considerarán como no deducibles las provisiones por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, siendo solo deducible el pago efectivo efectuado, siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores como deducibles o no del impuesto a la renta.

- Se considerarán como gastos no deducibles las compras realizadas a empresas fantasmas;
- El beneficio tributario de reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta, por reinversión de utilidades del ejercicio, solamente aplica para las sociedades: a) exportadores habituales; b) dedicadas a la producción de bienes (incluido el sector manufacturero) que posean 50% o más de componente nacional; y, c) de turismo receptivo.
- Devolución del ISD pagado por los exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de incorporarlos en procesos productivos de bienes que exporten, en la parte que no sean utilizados como crédito tributario del impuesto a la renta.
- Se considerarán que para que los costos o gastos superiores a los US\$1.000 sean deducibles para el cálculo del Impuesto a la Renta y el crédito tributario para el IVA sea aplicable, se requiere la obligatoriedad de utilizar a cualquier IFI's para realizar el pago.
- Las sociedades no considerarán en el cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta los gastos de sueldos y salarios, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales del seguro obligatorio.

En relación con los cambios en la Ley para la Aplicación de Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, Estabilidad y Equilibrio Fiscal y su Reglamento (publicadas en 21 de agosto y 20 de diciembre del 2018), los aspectos más importantes son:

- Remisión de intereses, multas y recargos derivados de obligaciones con empresas y organizaciones del sector público que incluyen: Servicio de Rentas Internas, Empresas Públicas, IESS, Servicio Nacional de Aduanas, Municipios, Superintendencias, entre otras con plazos variables entre 90 y 120 días laborables, con la condicionante de que las personas naturales y sociedades que se acojan en cualquiera de los casos a la remisión de interés y multas, no podrán beneficiarse sobre el mismo concepto, por un período de al menos 10 años;
- Se establecieron exoneraciones en el pago del Impuesto a la Renta y su Anticipo por periodos de 8 a 12 años por las nuevas inversiones que se inicien en los sectores priorizados establecidos en el Art. 9.1 de la LRTI en un plazo no mayor a dos años a partir de la publicación de la Ley. Dichas inversiones tienen diferentes plazos de exoneración dependiendo del lugar donde se realicen y pueden ser beneficiarios de las mismas tanto empresas nuevas como empresas existentes en la proporción de la nueva inversión;
- Se agregaron nuevos sectores considerados como priorizados tales como: Sector agrícola, turismo y cinematografía, exportación de servicios, industria de materiales, sector agroindustrial y agro asociativo, entre otros;
- Ampliación de plazos de exoneración de Impuesto a la Renta y su anticipo para aquellas inversiones que se amparan en Leyes y Códigos como: Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para aquellas industrias consideradas como industrias básicas; para aquellas

inversiones productivas realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas amparadas en la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana y los beneficios tributarios obtenidos por las empresas administradores de ZEDES y PYMES de turismo.

- Cambios y adiciones de nuevos conceptos de ingresos exentos tales como: dividendos distribuidos a favor de personas naturales y sociedades extranjeras y locales, utilidades distribuidas a inversionistas de sociedades que inviertan en bienes inmuebles, utilidades en la enajenación de acciones en bolsa de valores y utilidades en la enajenación de derechos representativos de capital para inversionistas de fideicomisos;
- Cambios en las retenciones en la fuente por concepto de la distribución de dividendos a sociedades y personas naturales;
- Ampliación de los porcentajes deducciones adicionales por capacitación técnica, asistencia técnica, promoción y publicidad, patrocinio deportivo;
- Eliminación de concepto de pago mínimo de Impuesto a la Renta y devolución del anticipo pagado en exceso por concepto de Impuesto a la Renta;
- Se establece un impuesto a la renta único por concepto de enajenación de acciones:
- Se pone límite al uso del crédito tributario generado en Impuesto al Valor Agregado generado por el IVA pagado en compras, importaciones de bienes y servicios o por las retenciones de IVA que me realizaron a 5 años de antigüedad para su uso como compensación o devolución;
- Se realizaron cambios a la base imponible para el cálculo del impuesto a la salida de divisas;
- Exoneraciones del pago de ISD por nuevas inversiones para aquellos pagos realizados al exterior por concepto de importación de bienes de capital y materias primas y distribución de dividendos; y sociedades que reinviertan el 50% de sus utilidades en activos productivos;
- Inclusión de pagos exentos de ISD por concepto de: créditos externos, amortización de intereses por créditos exentos y mantenimiento de barcos de astilleros;
- Devolución del Impuesto a la Salida de Divisas a exportadores de servicios y comisiones por concepto de turismo receptivo;y
- Se establece que el presidente de la república podrá reducir la tarifa de impuesto a la salida de divisas gradualmente en base a las condiciones que establezca el ente rector de las finanzas públicas.

• Precios de transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

15 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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 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 solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con entidades que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo. Esta información es suministrada por agencias calificadoras y, de no estar disponible, la Compañía utiliza otra información financiera disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes. La exposición de la Compañía y las calificaciones de crédito de sus contrapartes son continuamente monitoreadas y el valor total de las transacciones concluidas es distribuido ente las contrapartes aprobadas. La exposición de crédito es controlada por los límites de la contraparte que son revisados y aprobados anualmente por la gerencia financiera.
- **Riesgo de liquidez:** La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, la Alta gerencia ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que se 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, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.
- **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.

El comité de gestión de riesgo de la Compañía revisa la estructura de capital sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, el comité considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

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

Índice de liquidez	0,64
Pasivos totales / patrimonio	4,71 veces
Deuda financiera / activos totales	43,26 %

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.

Índice de endeudamiento: el índice de endeudamiento del período sobre el que se informa es el siguiente.

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Deuda (a):		
Corto plazo	6.351	12.877
Largo plazo	45.754	36.006
Total deuda neta	52.104	48.881
Patrimonio (b)	11.108	11.004
Índice de deuda neta y patrimonio	469%	444%

(a) La deuda se define como préstamos a corto y largo plazo, además de cuentas por pagar a sus diversos proveedores como se describe en la nota 12, 13 y 14.

(b) El patrimonio incluye todas las reservas, aportes para futuras capitalizaciones y capital de la Compañía que son gestionados como parte del patrimonio de la Compañía.

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

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Activos financieros:		
Efectivo, equivalente de efectivo y bancos, nota 5	88	102
Inversiones temporales	0	1
Cuentas por cobrar comerciales, nota 6	147	55
Total	235	158
Pasivos financieros:		
Préstamos, nota 12	4.348	7.872
Cuentas por pagar comerciales, nota 13	1.839	4.959
Total	6.187	12.831

16 PATRIMONIO

Capital social: El capital social autorizado consiste de 6 millones participaciones de US\$1.00 valor unitario 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.

17 INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Ventas netas	3.082	1.085

Al 31 de diciembre de 2018, el rubro de ingresos locales corresponde a alquileres de las propiedades de inversión.

Del rubro de ventas netas incluye US\$1.8 millones que corresponde a la rescisión del contrato de concesión con Distribuidora Farmacéutica Ecuatoriana Difare S.A. el cual fue celebrado el 1 de febrero del 2018 con vencimiento 31 de enero del 2038 y tenía como finalidad la construcción de un centro nacional de distribución enfocado al servicio de clientes (laboratorios y farmacias) para Distribuidora Farmacéutica Ecuatoriana Difare S.A. en la ubicación Vía Daule Parroquia Pascuales . Con fecha 30 de abril del 2018, la compañía Distribuidora Farmacéutica Ecuatoriana Difare S.A. realizó la terminación anticipada del contrato lo cual origino que la Compañía (Dibiens S.A) haga efectiva una cláusula que indicaba que por terminación anticipada la penalidad es la entrega de los valores contractuales por US\$1.8 millones.

18 COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo de venta	(258)	-
Gasto de administración y ventas	(2.313)	(1.440)
Gastos financieros	<u>(751)</u>	<u>(3)</u>
Total	(3.322)	(1.443)

Al 31 de diciembre de 2018, el aumento en el gastos de administración y venta corresponden principalmente a gastos incurridos tales como mantenimiento y seguridad de las propiedades de inversión (bienes inmuebles) las cuales aumentaron durante el año por ende la Compañía genero un aumento en dichos gastos.

Los gastos financieros corresponden a los intereses pagados por prestamos con instituciones financieras.

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

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Gastos financieros	(751)	(3)
Depreciaciones	(580)	(362)
Costos y gastos de sueldo	(429)	(298)
Costo de venta por ventas de locales	(259)	-
Impuestos y contribuciones	(247)	(233)
Incentivos a empleados	(205)	(45)
Costos y gastos por beneficios a empleados	(198)	(102)
Servicios profesionales y varios	(168)	(137)
Servicios de seguridad	(147)	(84)
Mantenimiento y reparaciones	(126)	(76)
Participación trabajadores	(51)	-
Servicios públicos	(33)	(23)
Seguros generales	(33)	(24)
Transporte y movilizaciones	(23)	(2)
Jubilación y desahucio	(20)	(21)
Arrendamiento operativo	(19)	(12)
IVA al gasto	(17)	(5)
Gastos de publicidad y Promoción	(11)	(5)
Suministros de oficina	(5)	(11)
Total	<u>(3.322)</u>	<u>(1.443)</u>

19 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Saldos por cobrar y pagar: Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuenta por cobrar:		
Corto Plazo:		
Wifeny S.A	2.088	-
Asegensa S.A	23	-
Alexandria S.A	13	-
Megafarmacias S.A	13	-
Inversiones CECG S.A	10	-
Adinprosa S.A	8	-
Mediglobal S.A	2	-
Artisfarma S.A	1	-
Repfarm S.A	-	8
Redvital S.A	-	1
subtotal	<u>2.158</u>	<u>9</u>

Largo plazo:		
Adinprosa S.A	154	153
Wileny S.A	-	8.269
subtotal	154	8.422
Total de las cuentas por cobrar relacionadas	2.312	8.431
Cuenta por pagar:		
Corto Plazo:		
Dyvempro S.A	1.000	-
Difare S.A	596	582
Artisfarma S.A	12	-
Holding Grupo Difare	10	-
subtotal	1.618	582
Largo plazo:		
Dyvempro S.A	-	883
Total de las cuentas por pagar relacionadas	1.618	1.465

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Administración de la Compañía consideró revelar como partes relacionadas a aquellas compañías en las cuales se cumplen las definiciones establecidas en la Norma Internacional de Contabilidad No. 24 (Información a Revelar sobre Partes Relacionadas).

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 cobrar y pagar no generan interés y no tienen un plazo de vencimiento establecido.

20 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.

21 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia Servicio De Administración De Bienes Dibiens S.A. el 22 de marzo del 2019 y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.