TROPICALCOAST S.A.

Informe de Auditoria Externa

Por el año terminado al

31 de diciembre del 2018

Econ. Rómulo Cazar Erazo

SC-RNAE 142; CPA 16818

Dirección: URDESA, Lomas #107 y Calle Primera

Teléfonos: 2380-167 Móvil 098458560

TROPICALCOAST S. A.

Estados Financieros

Año terminado el 31 de diciembre del 2018

Contenido

Informe del Auditor Independiente 1

Estados Financieros Auditados

Estado de Situación Financiera 2
Estado de Resultado Integral 3
Estado de Evolución del Patrimonio 4
Estado de Flujos de Efectivo 5
Notas a los Estados Financieros 6

Abreviaturas usadas:

US$	.-	Dólares de Estados Unidos de Norteamérica (USA)
NIC	.-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	.-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	.-	Normas Internacionales de Auditoría
PYMES	.-	Pequeñas y Medianas Empresas
SR	.-	Servicio de Rentas Internas
SCVS	.-	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
RUC	.	Registro Único de Contribuyentes

Econ. Rómulo Cazar Erazo
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO - AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

Informe del Auditor Independiente

A los Accionistas de
TROPICALCOAST S. A.

Opinión

1. He auditado los estados financieros adjuntos de TROPICALCOAST S. A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondiente al año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

2. En mi opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, excepto por lo que se menciona en la sección "Fundamentos de la opinión con salvedades", presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de TROPICALCOAST S. A. al 31 de diciembre del 2018, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo correspondiente al año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Fundamentos de la opinión con salvedades

3. La empresa ha sido notificada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SD-2019-00006433 fechada agosto 8 del 2019 sobre su liquidación, lo cual representa una situación de incertidumbre sobre la continuidad del negocio en marcha y su capacidad para continuar generando operaciones.

4. He llevado a cabo mi auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad con relación con esas normas se detalla más adelante en "Responsabilidades del auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros". Soy independiente de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en ingles), y he cumplido mis otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para emitir mi opinión calificada de auditoría.

Asuntos claves de auditoría

5. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a mi juicio profesional, fueron de mayor importancia en mi auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de mi opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos.

6. No he identificado asuntos claves de auditoría que deban ser comunicados en este informe.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados financieros

7. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones materiales debido a fraude o error.

8. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la empresa o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Ciudadela URDESA, Tomas de Urdesa No.107 y Calle Primera. Telefs: (593-4) 2380167 Celular 0995-459550
e-mail: romulocazar@gmail.com Guayaquil - Ecuador

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados financieros

9. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

10. Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

    Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

    9.1. Identifiqué y evalué los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtuve evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales tergiversaciones, o la anulación del control interno.

    9.2. Obtuve un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

    9.3. Evalué la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.

    9.4. Evalué la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

11. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estoy obligado a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Mi opinión al respecto se emitirá en un informe por separado para uso exclusivo del Servicio de Rentas Internas (SRI).

Atentamente,

Econ. Rómulo Cazar Erazo
SC-RNAE No.142; CPA No. 16818

Agosto 30, 2019
Guayaquil, Ecuador

TROPICALCOAST S. A.

Estado de Situación Financiera

(Expresado en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica)

Año terminado el 31 de diciembre		2018
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo	Nota 3	12.463,50
Cuentas por cobrar	Nota 4	15.266,01
Total activos corrientes		27.729,51
Activos no corrientes		
Otros activos no corrientes	Nota 5	1.051.975,75
Total activos no corrientes		1.051.975,75
Total de activos		1.079.705,26
Pasivos y Patrimonio de los accionistas		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar accionista	Nota 6	550.000,00
Cuentas por pagar	Nota 7	7.079,49
Total de pasivos corrientes		557.079,49
Patrimonio de los accionistas		
Acciones pagadas	Nota 8	5.000,00
Aporte para futuro aumento de capital		525.741,03
Resultados acumulados		-
Resultado del ejercicio		(8.115,26)
Total Patrimonio de los accionistas		522.625,77
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		1.079.705,26

Sr. Sonildo Dantas Dos Santos
Gerente General

Sra. María Alexandra Bonilla Sánchez
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

TROPICALCOAST S. A.

Estado de Resultado Integral

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

Año terminado el 31 de diciembre	2013
Ingresos de actividades ordinarias	
Ventas	-
Total ingresos de actividades ordinarias	-
Gastos	
Administración	(8.115,26)
Total de Gastos	(8.115,26)
Utilidad antes de la Participación de los trabajadores e impuesto a la renta	(8.115,26)
(-) Impuesto a la renta de sociedades	-
Pérdida Neta	(8.115,26)

Sr. Sormido Bartas Dos Santos
Gerente General

Sra. María Alexandra Bonilla Sánchez
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

TROPICALCOAST S. A.

Estado de Evolución del Patrimonio

(Expresado en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica)

Año terminado el	Acciones pagadas	Aporte para futuro aumento de capital	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Total
31 de Diciembre del 2017	5,000,00	550.000,00	-	(24.258,97)	530.741,03
Transferencia de cuenta			(24.258,97)	24.258,97	-
Amortización de pérdida		(24.258,97)	24.258,97	-	-
Resultado del ejercicio 2018	-	-		(8.115,26)	(8.115,26)
31 de Diciembre del 2018	5.000,00	525.741,03	-	(8.115,26)	522.625,77

Sr. Sonildo Dantas Dos Santos
Gerente General

Sra. María Alexandra Bonilla Sánchez
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

TROPICALCOAST S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

(Expresado en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica)

Año terminado el 31 de diciembre	2018
Flujos de Efectivo de Actividades de Operación	
Recibido de clientes no relacionados	16.000,00
Pagado a proveedores, empleados y otros	(3.647,34)
Efectivo neto provisto (usado) por Actividades de Operación	12.352,66
Aumento neto del Efectivo y equivalentes de efectivo	12.352,66
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	110,84
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	12.463,50
Conciliación del Resultado del ejercicio con el efectivo generado por Actividades de Operación	
Resultado del ejercicio	(8.115,26)
Cambios en el capital de trabajo:	
Disminución en cuentas por cobrar	16.000,00
Aumento de cuentas por pagar	6.903,62
Aumento de beneficiosa corto plazo a los empleados	(2.435,70)
Total Ajustes	20.467,92
Efectivo neto provisto (usado) por Actividades de Operación	12.352,66

Sr. Sonildo Dantas Dos Santos
Gerente General

Sra. María Alexandra Bonilla Sánchez
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

1. Actividad de la entidad informante

La Compañía TROPICALCOAST S. A. fue constituida el 14 de febrero del 2017 ante Notaria Vigésima Segunda del Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Nobol el 2 de marzo del 2017.

Su objeto principal es dedicarse a las actividades de ventas al por mayor de frutas.

La Compañía tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas (SRI) el Registro de Único de Contribuyentes (RUC) No. **0993019445001.**

De acuerdo con los boletines de información estadísticos publicados por el Banco Central del Ecuador el indicador relacionado con la inflación anual (acumulados de enero a diciembre) en el comportamiento de la economía ecuatoriana por los últimos tres años, fueron como sigue:

Diciembre 31	Índice Inflación Anual
2018	0,27 %
2017	(0,20) %
2016	1,12 %

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de Estados Financieros

Declaración de cumplimiento. - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas Medianas Entidades (NIIF para PYMFS) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Moneda funcional. - La moneda funcional de la Compañía y de curso legal en la República del Ecuador es el Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (US$ Dólar). Los estados financieros de la Compañía son presentados en US$ Dólares. Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. Dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

Bases de preparación. - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas en el informe. 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. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Activos Financieros

Los activos financieros son los valores fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo, mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo en los términos contractuales acordados con el deudor. Todos los activos financieros son reconocidos en la fecha en que se originan cuando la compañía se convierte en parte de los términos contractuales de la transacción, inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción.

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

Posterior al reconocimiento inicial, estos activos se miden al costo amortizado, esto es el valor inicial del activo financiero menos los reembolsos del principal; más o menos la amortización acumulada de cualquier diferencia entre el valor inicial y el valor del reembolso en el vencimiento, calculada con el método de la tasa de interés efectiva cuando los plazos de recuperación se amplían más allá de las condiciones de créditos normales; y, menos cualquier disminución por deterioro del valor.

La compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos derivados del activo expiran o son transferidos junto con los riesgos y beneficios relacionados. Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe evidencia objetiva de que no serán recuperables. En el evento de ser así, se reconoce inmediatamente en los resultados integrales una pérdida por deterioro del valor. Los activos financieros de la compañía son:

- Efectivo y bancos - constituido por el efectivo disponible en cuentas bancarias que no generan intereses, depositado en bancos locales.

- Cuentas por cobrar - generados principalmente por las ventas realizadas con condiciones de crédito normales, sin intereses las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican como corrientes. La política de crédito de la Compañía es de 60 días promedio.

Pasivos Financieros

Todos los pasivos financieros son reconocidos en la fecha en que se originan, cuando la compañía se convierte en parte de los términos contractuales de la transacción, inicialmente a su valor razonable menos los costos directos atribuibles a la transacción.

Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos se miden al costo amortizado, esto es el valor inicial del pasivo financiero menos los reembolsos del principal e intereses; y, más la acumulación de cualquier diferencia entre el valor inicial y el valor del reembolso en el vencimiento, calculada con el método de la tasa de interés efectiva cuando los plazos de pago se amplían más allá de las condiciones de crédito normales. El interés implícito y el interés acordado con el acreedor son registrados como gastos financieros del período en que son devengados.

La compañía cancela un pasivo financiero, cuando las obligaciones contractuales se pagan o está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenido en el pasivo. Los pasivos financieros de la compañía son:

- Cuentas por pagar. - Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Incluyen obligaciones con terceros, generados principalmente por la compra de inventarios y servicios que se realizan con condiciones de crédito normales, sin intereses. El período de crédito promedio para la compra de bienes y servicios es de 90 días en promedio.

Propiedades y equipos. - se reconocen como sigue:

- Medición en el momento del reconocimiento. - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo y comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

- Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo. - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor, si hubiere.

  Cuando un componente importante de una partida de propiedades y equipo posee una vida útil distinta a de la partida, es registrado como una partida separada. Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo sólo cuando es probable que haya beneficios futuros asociados con el activo que se generen para la Compañía.

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

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 las propiedades y equipos, después de deducir su valor residual estimado, se deprecia por el método de línea recta, durante el período estimado de vida útil.

  La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados y ajustados al final de cada período contable, siendo el efecto de cualquier cambio o ajuste contable registrado sobre una base prospectiva.

  El valor en libros de propiedades y equipos se castiga inmediatamente a su valor recuperable, si el valor en libros del activo es mayor que el estimado del importe recuperable.

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

- Valor residual de propiedades y equipos. - Determinado en base a una estimación del precio de venta que la compañía obtendrá de la disposición del activo, cuando éste tenga la edad y la condición esperada al final de su vida útil, menos los gastos estimados necesarios para hacer la venta.

Deterioro del valor de los activos tangibles. - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existen o si han producido eventos o circunstancias que indican que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro, o, dicho de otra manera, cuando el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al importe neto que se obtendría de su venta o valor en uso, el mayor. Para propósitos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidad generadora de efectivo).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

Beneficios a corto plazo a los empleados. - Los beneficios a corto plazo a los empleados están constituidos por el aporte patronal, fondo de reserva, décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo, vacaciones y la participación de los trabajadores en las utilidades, estipulados en el Código de Trabajo del Ecuador, y son medidos sobre bases no descontadas y reconocidos como gastos en la medida que el servicio o beneficio relacionado se provee.

Impuesto a la renta corriente y diferido. -El gasto por impuesto a la renta corriente se basa en la utilidad o pérdida gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable es diferente de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles (partidas exentas).

El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

- De conformidad con disposiciones legales vigentes, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de accionistas que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Para el año 2018, la tasa de impuesto a la renta utilizada fue del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución.

El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se esperan reduzcan las utilidades imponibles en el futuro y cualquier pérdida amortizable no utilizada. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

Los activos y pasivos por impuesto a la renta diferido se miden a las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporarias cuando estas sean reversadas en los períodos futuros, basándose en las leyes aprobadas a la fecha del balance.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos no se descuentan ni se compensan. El importe neto en libros de los activos por impuesto a la renta diferido es revisado a la fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado integral del período contable analizado.

El gasto del impuesto a la renta del período incluye los gastos e ingresos por impuestos corrientes y diferidos. Estos impuestos se reconocen en resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto.

Provisiones y contingencias. - Los pasivos por provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para liquidar la obligación, y el importe de la obligación pueda estimarse de manera fiable.

Los pasivos contingentes son obligaciones de posible ocurrencia, surgidas de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada solo por la ocurrencia o no ocurrencia de hechos futuros inciertos que no están bajo el control de la compañía. Los pasivos contingentes no son registrados en los estados de situación financiera, pero deben ser informados de su existencia en notas a los estados financieros.

Beneficios definidos a los trabajadores. - están estipuladas en el Código de Trabajo del Ecuador y se constituyen como sigue:

- Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio. - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) representan el valor actual de la reserva matemática, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período por un perito independiente en base al método de unidad de crédito proyectada. 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.

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

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

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

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.

La provisión por jubilación patronal y la bonificación por desahucio no están financiadas a través de un fondo específico para este fin.

- Participación de los trabajadores. - La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la compañía en el período en que se obtiene. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales vigentes en la República del Ecuador.

Garantías de propiedad arrendada. - Es un activo financiero mantenido hasta su vencimiento con pago y plazo de vencimiento fijo, que la Administración de la Compañía tiene la intención de tener hasta su terminación del plazo establecido. La garantía es un depósito bancario entregado al arrendador de acuerdo a lo estipulado en el contrato de arriendo, el cual al cumplir el plazo de entrega del bien, son devueltos en su totalidad siempre y cuando el bien se encuentre en buenas condiciones. Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

Arrendamientos. - Hasta el año 2018 se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Los pagos realizados por contratos de arrendamiento operacionales se reconocen en resultados bajo el método lineal durante el período de arrendamiento. A partir del año 2019 se aplican los cambios establecidos en la NIIF 16 ARRENDAMIENTOS (Ver resumen de la Norma en las páginas 24 al 30 de este informe).

Capital pagado. - Corresponde a las acciones ordinarias emitidas por la compañía y registradas a su valor nominal, el que es igual al valor original de la transacción y clasificadas en la cuenta "Acciones pagadas" dentro del patrimonio de los accionistas.

Reserva Legal. - De acuerdo a la legislación vigente, la Compañía debe apropiar obligatoriamente por lo menos el 10% de la utilidad neta del año para la reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos, pero puede capitalizarse o aplicarse a la absorción de pérdidas. Las apropiaciones que se realicen deben ser conocidas y aprobadas por la Junta General de Accionistas.

Otro resultado integral. - Comprende las partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas por el estado de resultados sino en el patrimonio por disposición específica de una NIIF. Los componentes de la cuenta "Otro resultado integral" incluyen: cambios en el superávit por revalorización, ganancias y pérdidas actuariales en planes de pensiones, ganancias y pérdidas en conversión de estados financieros en negocios en el extranjero y las ganancias y pérdidas derivadas de la medición de ciertos activos financieros.

Resultados de Adopción NIIF por primera vez. - Está representada por una subcuenta de la cuenta contable "Utilidades retenidas / Déficit acumulado", creada por disposición de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, con el propósito de registrar los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF a la fecha de transición, esto es al 1° de enero del 2011.

El saldo acreedor de esta subcuenta sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. Sin embargo, de acuerdo con Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros los saldos acreedores de los superávits por revalorización que provienen de la adopción por primera vez de las NIIF, así como los de la medición posterior, no podrán ser capitalizados. El saldo deudor de esta subcuenta podrá ser absorbido por las utilidades retenidas y la utilidad neta del último ejercicio económico concluido, si la hubiere.

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

Distribución de dividendos. - La distribución de dividendos en efectivo a los accionistas de la Compañía se reconoce como un pasivo en el ejercicio en que se aprueba el pago por parte de la Junta de Accionistas.

Reconocimiento de ingresos. - Los ingresos ordinarios de la Compañía corresponden principalmente a las ventas de frutas que se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir (venta de frutos importadas y locales), representadas por su precio de venta, neto de descuentos y devoluciones. Estas ventas son reconocidas como ingresos cuando la Compañía ha transferido al cliente los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad de los productos vendidos, lo que ocurre usualmente cuando el producto es recibido y/o aceptado por el cliente.

Los ingresos por intereses son reconocidos como rendimientos financieros en los resultados del año.

Reconocimiento de gastos. - Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen.

Estimaciones contables. - La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas Medianas Entidades (NIIF para PYMES) requiere que la Administración realice ciertos juicios y estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía, con el propósito de determinar la valuación de algunos importes de ingresos, gastos, activos y pasivos incluido en los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales juicios, estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento de la preparación de los estados financieros. Se debe tener presente que las circunstancias y las suposiciones actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la compañía o de la Administración. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a los juicios y estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a períodos subsecuentes.

Los juicios y estimaciones contables significativos efectuados por la Administración de la compañía a la fecha de preparación de los estados financieros son los siguientes:

- Deterioro de cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar.
- Deterioro del valor de los inventarios.
- Vida útil de las propiedades y equipos.
- Valor residual de propiedades y equipos.
- Impuestos corrientes y diferidos.
- Beneficios definidos a los empleados.
- Provisiones y contingencias.

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.

GESTION DE RIESGOS

Gestión de riesgos 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.

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar los referidos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar estas medidas y controlar su efectividad. A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

- Riesgo de crédito. - Se refiere al riesgo pérdida financiera que enfrenta la compañía si una de las partes (el Cliente) en un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la compañía.

  La Compañía ha adoptado una política involucrarse con partes solventes y realiza transacciones con clientes que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo. Las políticas de administración de riesgo se establecen con el objetivo de identificar y analizar los riesgos al cual se enfrenta la compañía, estableciendo límites y niveles de aprobación. Además, las políticas establecen que todos los créditos deben estar cubiertos por una póliza de seguro global que es contratado por la Administración de la compañía.

- Riesgo de liquidez. - El riesgo de liquidez es el riesgo de que la compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo.

  La Administración de la Compañía tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración 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 para cumplir con sus obligaciones y pasivos financieros.

  La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas y facilidades financieras, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

- Riesgo de mercado. - El riesgo de mercado es el riesgo latente de que los cambios en los precios de mercado de los productos que comercializa la compañía afecten los ingresos de la misma.

  Las actividades de la Compañía lo exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de cambio, tasas de interés o de precios de los instrumentos financieros que pueden afectar los ingresos de la Compañía o el valor de los activos financieros que posee.

  El objetivo de la administración de este riesgo de mercado es de administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad. Las exposiciones del riesgo del mercado se miden usando el valor en riesgo complementado con un análisis de sensibilidad.

  Durante el año 2018, no ha habido cambios en la exposición de la Compañía a los riesgos del mercado o la forma en la cual estos riesgos son manejados y medidos.

- Riesgo de capital. - La Compañía gestiona su capital para asegurarse que se encontrará 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.

  La Administración revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base anual. Como parte de esta revisión, la Gerencia considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NUEVAS Y REVISADAS QUE SON MANDATORIAMENTE EFECTIVAS EN EL AÑO ACTUAL. -

Durante el año en curso, la Compañía ha tomado en consideración algunas modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente, como sigue:

NIIF 9 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

NIIF 9 tiene un alcance muy similar a NIC 39, de modo que los instrumentos financieros que se encuentran dentro del alcance de NIC 39 también lo estarán en el de NIIF 9, aunque adicionalmente:

- NIIF 9 incluye la posibilidad de designar determinados contratos de compra o venta de partidas no financieras para "uso propio" como a Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Actualmente en NIC 39 estos contratos están fuera del alcance de la norma.

- Por otro lado, el alcance de los requisitos de deterioro de NIIF 9 es más amplio que el de su predecesor puesto que incluye ciertos contratos de garantía financiera y compromisos de préstamo, así como los activos contractuales de la norma de ingresos NIIF 15, que tampoco están actualmente en el alcance de la NIC 39.

Clasificación y valoración de activos financieros

NIIF 9 introduce un nuevo enfoque de clasificación, basado en dos conceptos:

- Las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos y,
- el modelo de negocio de la entidad.

NIIF 9 tiene 3 categorías de valoración:

- Coste amortizado,
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio) y,
- Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

- La clasificación dependerá del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) y la existencia o no de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros específicamente definidos.
- Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.
- Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Los intereses, deterioro y diferencias de cambio se registran en resultados como en el modelo de coste amortizado. El resto de variaciones de valor razonable se registran en partidas de patrimonio y podrán reciclarse a pérdidas y ganancias en su venta.
- Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.
- No obstante, hay dos opciones de designación irrevocable en el reconocimiento inicial:

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

- Un instrumento de patrimonio, siempre y cuando no se mantenga con fines de negociación, puede designarse para valorar a valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Posteriormente, en la venta del instrumento, no se permite la reclasificación a la cuenta de resultados de los importes reconocidos en patrimonio y únicamente se llevan a resultados los dividendos.
- Un activo financiero también puede ser designado para valorarse a Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias si de esta manera se reduce o elimina una asimetría contable *("Fair Value Option")*.
- NIC 39 tiene 4 categorías de valoración, (i) valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, (ii) mantenido a vencimiento, (iii) disponible para la venta y (iv) cuentas por cobrar. Por tanto, como tal, estas tres últimas categorías de NIC 39 se eliminan y se sustituye por lo anteriormente indicado.

Reconocimiento y baja en cuentas

Los requisitos de NIC 39 se trasladan básicamente sin cambios relevantes.

Distinción entre patrimonio y pasivo

Los requisitos de NIC 32 siguen en vigor y no están afectados por la transición de NIC 39 a NIIF 9.

Clasificación y valoración de los pasivos financieros

La clasificación de pasivos se mantiene similar a la de NIC 39. No obstante, hay nuevos requisitos contables para los pasivos valorados bajo la opción de designación inicial a valor razonable. En este caso, los cambios en el valor razonable originados por la variación del "riesgo propio de crédito" se llevan a otro resultado integra (patrimonio) y no se reciclan posteriormente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Derivados implícitos

Los requisitos de NIC 39 para los derivados implícitos en contratos principales que son pasivos financieros o se encuentran fuera del alcance de NIIF 9 (como, por ejemplo, contratos de arrendamientos) se mantienen, es decir, deben ser bifurcados si no están "estrechamente relacionados". No obstante, se ha producido un gran cambio para los contratos principales que son activos financieros. A diferencia de lo que ocurre con NIC 39, cuando exista un derivado implícito en un contrato principal que es un activo financiero en el alcance de NIIF 9, el derivado implícito no se separa y se aplican las normas de clasificación al instrumento híbrido en su totalidad

Reclasificación

En NIIF 9 los activos financieros se reclasifican si, y solo si, el objetivo del modelo de negocio de una entidad sufre cambios significativos. Sin embargo, la norma prevé que esta circunstancia se produzca muy raramente. No se permite la reclasificación de pasivos financieros.

Deterioro de activos financieros

- El nuevo modelo de deterioro de NIIF 9 se basa en la pérdida esperada, a diferencia del modelo de pérdida incurrida de NIC 39. Esto significa que con NIIF 9, los deterioros se registrarán, con carácter general, de forma anticipada a los actuales.
- El modelo de deterioro de NIIF 9 es único para todos los activos financieros, a diferencia de la NIC 39 actual que tiene modelos de deterioros distintos para los activos a costo amortizado y para los activos disponibles para la venta.
- El modelo de deterioro pivota sobre un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina que deba pasarse de la primera provisión a la segunda es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

- Existe la opción de aplicar un método simplificado para ciertos activos (cuentas por cobrar comerciales, de arrendamiento o activos contractuales) de modo que el deterioro se registre siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo.

Contabilización general de coberturas

El nuevo modelo de coberturas de NIIF 9 tiene como principal objetivo alinear la contabilidad de coberturas con las actividades de gestión del riesgo de una entidad. Al igual que en NIC 39 la aplicación de la contabilidad de coberturas sigue siendo opcional.

- Los tres tipos de contabilidad de coberturas existentes en la norma actual se mantienen: Cobertura de flujos de efectivo, de valor razonable y de inversión neta, con mecánicas contables similares.
- No obstante, las diferencias más reseñables respecto a NIC 39 son las siguientes:
    - Podrán cubrirse componentes de riesgo de partidas no financieras que actualmente no es posible designar para cobertura.
    - A diferencia de la norma actual que lo prohíbe, podrán designarse exposiciones globales que incluyan un derivado como partida cubierta y se introducen determinadas circunstancias concretas en las que pueden cubrirse posiciones netas.
    - Se modifica la contabilización del valor temporal de las opciones en las relaciones de cobertura, ya sean de flujos de efectivo o de valor razonable, cuya variación de valor razonable podrá diferirse bajo ciertas reglas como un coste de la cobertura. Con NIC 39 este componente se lleva a resultados como ineficacia.
    - La evaluación de la eficacia se alinea con la gestión del riesgo a través de principios cualitativos (principio de relación económica) en lugar de las reglas cuantitativas actuales que se eliminan. Además, deja de ser un requisito su evaluación retrospectiva, si bien se seguirá utilizando para registrar la ineficacia.
- Hay que tener en cuenta que, no obstante, las entidades pueden optar por continuar aplicando el modelo de contabilidad de coberturas de NIC 39 a todas sus actividades de cobertura, incluso después de haber adoptado el resto de requisitos de NIIF 9. Esta opción seguirá estando disponible hasta que el IASB finalice el proyecto de macro coberturas.

Reconocimiento y baja en cuentas

Los requisitos de NIC 39 se trasladan básicamente sin cambios relevantes.

Distinción entre patrimonio y pasivo

Los requisitos de NIC 32 siguen en vigor y no están afectados por la transición de NIC 39 a NIIF 9.

Clasificación y valoración de los pasivos financieros

La clasificación de pasivos se mantiene similar a la de NIC 39. No obstante, hay nuevos requisitos contables para los pasivos valorados bajo la opción de designación inicial a valor razonable. En este caso, los cambios en el valor razonable originados por la variación del "riesgo propio de crédito" se llevan a otro resultado integral (patrimonio) y no se reciclan posteriormente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

Derivados implícitos

Los requisitos de NIC 39 para los derivados implícitos en contratos principales que son pasivos financieros o se encuentran fuera del alcance de NIIF 9 (como, por ejemplo, contratos de arrendamientos) se mantienen, es decir, deben ser bifurcados si no están "estrechamente relacionados". No obstante, se ha producido un gran cambio para los contratos principales que son activos financieros. A diferencia de lo que ocurre con NIC 39, cuando existe un derivado implícito en un contrato principal que es un activo financiero en el alcance de NIIF 9, el derivado implícito no se separa y se aplican las normas de clasificación al instrumento híbrido en su totalidad.

Presentación y desgloses

NIIF 9 modifica paralelamente la NIC 1 Presentación de estados financieros y la NIIF 7 Instrumentos financieros, incluyendo determinados requisitos nuevos de presentación y nuevos y extensivos desgloses, especialmente en lo relativo a contabilidad de coberturas y deterioro.

Fecha efectiva y transición

- La norma es efectiva para ejercicios iniciados el 1 de enero de 2018.
- La aprobación para su uso en la Unión Europea está prevista actualmente para el último trimestre de 2016.
- Tiene muchas reglas específicas de transición, excepciones y exenciones, pero, con carácter general, la norma se aplicará retroactivamente, salvo la mayor parte de los requisitos de coberturas, que serán prospectivos.
- En la primera aplicación de la norma, no se requiere re-expresar la información comparativa de periodos anteriores (aunque se requieren desgloses extensivos sobre la transición).

La Compañía no tiene implicaciones que deban ser reconocidas con la aplicación de la Norma NIIF 9 Instrumentos Financieros.

NIIF 15 INGRESOS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el IASB) ha publicado la nueva norma NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes ("la Norma" o NIIF 15). Esta Norma sustituye a la NIC 11 Contratos de construcción, a la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, a la CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes, a la CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles, a la CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes y a la SIC-31 Ingresos - Permutas de servicios de publicidad.

NIIF 15 es el resultado de uno de los proyectos de convergencia entre el IASB y el FASB (conjuntamente, "los Consejos"). Ha supuesto varios años de trabajo, pues se inició en 2002 para publicarse en 2008 un primer Documento de Consulta (*Discussion Paper, DP*) que fue seguido de sendos borradores (*Exposure Draft, ED*) en 2010 y 2011 y finalmente de la esperada emisión de la norma definitiva el 28 de mayo de 2014.

ALCANCE

El nuevo modelo de ingresos ordinarios es aplicable a todos los contratos con clientes salvo aquellos que estén dentro del alcance de otras NIIF, como arrendamientos, contratos de seguro o instrumentos financieros. Las transferencias de activos que no correspondan a las actividades ordinarias de la entidad (como la venta de inmovilizado material, bienes inmuebles o inmovilizado inmaterial) también quedarán sujetas a algunos de los requisitos de registro y valoración del nuevo modelo.

2. Politicas Contables Significativas (Continuación)

El reconocimiento de intereses y de ingresos por dividendos cae fuera del alcance de la nueva Norma. Del mismo modo, NIIF 15 no es aplicable a intercambios de bienes entre entidades de la misma rama de actividad cuando tienen por objetivo facilitar las ventas a los clientes o clientes potenciales (por ejemplo, intercambios de petróleo en localizaciones distintas entre dos compañías petroleras para atender la demanda de sus clientes respectivos). En el caso de que un contrato incluya múltiples obligaciones (productos finales) y de que algunos de ellos se hallen dentro del alcance de otras NIIF, en primer lugar, se aplicarán, en su caso, los requisitos de separación y valoración inicial de las otras normas, atribuyéndose cualquier importe residual a los productos finales que se hallen dentro del alcance del modelo de ingresos ordinarios.

En el caso de que no existan requisitos de separación o de valoración inicial en las otras normas, se aplicarán los requisitos de la NIIF 15. Una entidad puede pactar en un contrato con otra parte la participación en una actividad o un proceso en el que ambas partes compartan los riesgos y beneficios, lo que puede denominarse un "acuerdo de colaboración". En este caso, la entidad deberá valorar si la otra parte es su "cliente" o su "socio", a fin de establecer si la transacción se encuentra en el alcance de la nueva Norma.

LOS CINCO PASOS: VISIÓN GENERAL DEL NUEVO MODELO DE INGRESOS ORDINARIOS

El principio fundamental es que una entidad debe reconocer sus ingresos ordinarios de forma que la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes se registre por un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera que le corresponda a cambio de dichos bienes o servicios. La Norma debe aplicarse a cada contrato con carácter individual. No obstante, se permite un tratamiento colectivo siempre que exista una expectativa razonable de que el efecto en los estados financieros no diferirá significativamente del que resultaría de aplicar la Norma a cada contrato con carácter individual. El modelo se estructura en los siguientes 5 pasos que deben seguirse:

Paso 1	Paso 2	Paso 3	Paso 4	Paso 5
Identificar el contrato con el cliente	Identificar las obligaciones separadas del contrato	Determinar el precio de la transacción	Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato	Contabilizar los ingresos cuando (o a medida que) la entidad satisface las obligaciones

Paso 1 - Identificar el contrato con el cliente

Un contrato puede ser escrito, verbal o implícito, pero para que se aplique la Norma deben cumplirse las siguientes condiciones:

- Las partes contratantes han aprobado el contrato (por escrito, verbalmente o de acuerdo con otras prácticas empresariales habituales) y se han comprometido a cumplir sus respectivas obligaciones;
- La entidad puede identificar los derechos de cada parte sobre los bienes o servicios objeto de transferencia;
- La entidad puede identificar las condiciones de pago de los bienes y servicios objeto de transferencia;
- El contrato tiene sustancia comercial (esto es, se prevé que el riesgo, el momento o el importe de los futuros flujos de efectivo de la entidad varíen como resultado del contrato) y;
- Es probable que la entidad cobre la contraprestación que le corresponda a cambio de los bienes o servicios que serán objeto de transferencia al cliente. Aunque normalmente cada contrato se contabilizará por separado, la norma requiere que una entidad deba unir un grupo de contratos celebrados en la misma fecha o en fechas próximas y con los mismos clientes (o partes vinculadas a ellos) si:
- Los contratos se negocian como un paquete, con un único objeto comercial;
- El importe de la contraprestación a pagar por uno de los contratos depende del precio o el cumplimiento del otro contrato; o

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

- Los bienes o servicios comprometidos en los contratos (o algunos de ellos) constituyen una única obligación de desempeño.

También puede pasar que los precios o el alcance de un contrato se revisen posteriormente. Una modificación contractual "aprobada" (es decir, aquella cuyas condiciones crean derechos y obligaciones exigibles) se contabiliza como un contrato independiente si

- Genera una obligación independiente de desempeño "diferenciada" (según la definición de la Norma - véase el Paso 2 a continuación) y, asimismo,
- El precio adicional refleja el precio de venta aislado de dicha obligación independiente.

En caso contrario, dicha modificación se trata como un ajuste del contrato original. En muchos casos el efecto se va a contabilizar prospectivamente, distribuyendo el precio de la transacción revisado restante entre las obligaciones residuales del contrato.

No obstante, para ciertas obligaciones que se cumplen a lo largo del tiempo (véase el Paso 5 más adelante), el efecto se contabiliza con carácter retroactivo, lo que generará un ajuste acumulado de actualización (catch up) de los ingresos ordinarios.

Paso 2 - Identificar las obligaciones separadas del contrato

En primer lugar, hay que identificar las obligaciones diferenciadas (lo que podríamos también denominar "segregar" el contrato), proceso que debe llevarse a cabo al inicio del contrato. Las obligaciones diferenciadas son bienes y servicios comprometidos en virtud de un contrato que deben ser registrados de forma independiente si cumplen con ambas de las siguientes condiciones:

- El cliente puede beneficiarse del bien o servicio por sí sólo o conjuntamente con otros recursos que ya están a su disposición (dicho de otro modo, el bien o servicio es diferenciable) y,
- El compromiso de la entidad de transferir el bien o servicio al cliente se puede identificar separadamente de otros compromisos asumidos en virtud del contrato (es decir, es un compromiso diferenciado en el contexto del contrato).

Por otro lado, y si se cumplen ciertos requisitos, la Norma exige que una serie de bienes o servicios diferenciados, pero prácticamente idénticos entre sí y con el mismo patrón de transferencia al cliente, se contemplen como una única obligación.

La aplicación de la segunda condición *<es decir, determinar si un bien o servicio comprometido puede identificarse separadamente de otros compromisos de un contrato>* exige un análisis de las condiciones del contrato y la consideración de los hechos y circunstancias concretos.

Entre los factores que indican que un bien o servicio comprometido pueda identificarse separadamente de otros compromisos se incluyen los siguientes:

- La entidad no presta un servicio significativo de integración del bien o servicio en un paquete de bienes o servicios que represente un producto final combinado en virtud del contrato;
- El bien o servicio no modifica ni personaliza sustancialmente otros bienes o servicios comprometidos en el contrato;
- El bien o servicio no es altamente dependiente de otros bienes o servicios comprometidos en virtud del contrato ni está altamente interrelacionado con estos.

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

Paso 3 - Determinar el precio de la transacción

La entidad debe determinar el importe de la contraprestación que espera que le corresponda en virtud del contrato a cambio de los bienes o servicios comprometidos a fin de registrar el ingreso. El precio de la transacción puede ser un importe fijo o variable por conceptos tales como descuentos, reembolsos, abonos, incentivos, bonificaciones por cumplimiento de objetivos y otros conceptos similares. La entidad debe estimar el precio de la transacción teniendo en cuenta el efecto de contraprestaciones variables, el valor temporal del dinero (si se considera que existe un componente de financiación significativo), contraprestaciones no monetarias, y otras contraprestaciones a pagar al cliente.

Si por estos motivos el precio es variable, su importe debe estimarse bien utilizando un importe ponderado en función de la probabilidad (un valor esperado) o bien mediante el importe único más probable, el enfoque que mejor permita predecir el importe al que la entidad espera tener derecho.

La contraprestación variable sólo se incluirá en el precio de la transacción si es altamente probable y siempre y cuando su inclusión no dé lugar a una "reversión significativa de ingresos" si en el futuro se produjera una reestimación. Una reversión significativa de ingresos se produce cuando un cambio posterior en la estimación de la contraprestación variable genera una reducción significativa del importe acumulado de ingresos reconocidos procedentes del cliente.

Esta restricción afecta cuando:

- El importe de la contraprestación depende de factores ajenos al control de la entidad (por ejemplo, la volatilidad de un mercado, el juicio o criterio de terceros o un elevado riesgo de obsolescencia);
- No se espera que la incertidumbre se resuelva en un periodo largo de tiempo, o
- La experiencia previa con obligaciones parecidas es limitada o hay un amplio abanico de importes posibles de contraprestación.

Si, a causa de una potencial reversión significativa de ingresos, la entidad llega a la conclusión de que no procede incluir la totalidad de la contraprestación variable en el precio de la transacción, debería evaluar si procede incluir solamente una parte de dicha contraprestación variable, es decir, un importe inferior. Dicho importe inferior de la contraprestación variable deberá incluirse en el precio de la transacción si se considera que cumple con los requisitos anteriormente expuestos (es decir, si es altamente probable que no se producirá una reversión significativa de ingresos por la inclusión de ese importe inferior).

Con el nuevo modelo, los ingresos reflejan el importe que la entidad espera que le corresponda en virtud de un contrato con un cliente, no el importe que en realidad espera cobrar.

No obstante, si la entidad prevé que en última instancia va a aceptar un importe inferior al inicialmente acordado en el contrato con el cliente (es decir, que prevea que va a conceder un descuento adicional o similar), por ejemplo, basado en prácticas comerciales anteriores, la entidad debería estimar inicialmente los ingresos por el importe inferior y evaluar la cobrabilidad de dicho importe (véase el Paso 1). Posteriormente, si existe evidencia de incobrabilidad de esos ingresos ya registrados, la Norma requiere la presentación separada de las pérdidas por deterioro como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando un contrato incluye un componente significativo de financiación, los efectos del valor temporal del dinero se tienen en cuenta ajustando el precio de la transacción y reconociendo los ingresos o gastos financieros a lo largo del período de financiación, según corresponda. Esto no es necesario si el período entre la entrega de los bienes o servicios y el pago es inferior a un año.

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

Paso 4 - Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato

Cuando un contrato incluye más de una obligación diferenciada, la entidad debe distribuir el precio de la transacción entre las distintas obligaciones de forma proporcional a los precios de venta independientes correspondientes. La mejor evidencia de un precio de venta independiente es el precio al que la entidad vende el bien o servicio por separado. Cuando no se disponga de dicho precio, la entidad deberá hacer una estimación del precio de venta mediante un enfoque que haga el máximo uso de datos observables *(por ejemplo, una valoración ajustada partiendo de un precio mercado, un coste esperado más un margen o -sólo en limitadas circunstancias utilizando un método residual).*

En el caso de que el precio de la transacción incluya un importe variable, es necesario considerar si dicho importe variable corresponde a todas o sólo a algunas de las obligaciones del contrato. Salvo que se cumplan los criterios de la Norma para tratar el importe variable como correspondiente a alguna de las obligaciones específicas, el importe variable deberá distribuirse entre todas las obligaciones del contrato.

Cuando el contrato incluye más de un bien o servicio diferenciado, es habitual que se dé un descuento sobre el precio total, frente al importe que se habría facturado si esos mismos bienes o servicios se hubieran comprado por separado. Salvo que la empresa disponga de evidencia observable (y cumpliendo los requisitos que establece la norma) e que la totalidad del descuento es aplicable sólo a algunas de las obligaciones diferenciadas, el descuento deberá repartirse proporcionalmente entre todas las obligaciones del contrato.

Paso 5 - Contabilizar los ingresos cuando (o a medida que) la entidad satisface las obligaciones

Una obligación se considera satisfecha cuando el control de los bienes o servicios (los "activos") subyacentes a la obligación en cuestión se transfiere al cliente. Por "control" se entiende la capacidad de dirigir el uso y obtener la práctica totalidad de los demás beneficios derivados del "activo" subyacente al bien o servicio.

Este enfoque conceptual difiere del planteamiento de la NIC 18, en la que, por ejemplo, los ingresos ordinarios por la venta de bienes se reconocen cuando se han transferidos los riesgos y beneficios significativos inherentes a su propiedad.

Por otro lado, la NIC 18 actual plantea el momento de reconocimiento de los ingresos en función de si es un bien o un servicio lo que se entrega al cliente. El enfoque de NIIF 15 es por el contrario uniforme y aplicable por igual a las ventas de bienes y de servicios.

Ingresos reconocidos a lo largo del tiempo. - Una obligación se cumple a lo largo del tiempo, y en este caso, así mismo deberían reconocerse los ingresos, si se satisface al menos una de las siguientes condiciones:

- El cliente recibe y consume los beneficios de la prestación de la entidad a medida que la entidad lleva a cabo tal prestación.
- La entidad, mediante su prestación, crea o mejora un activo (por ejemplo, productos o trabajos en curso) que está bajo el control del cliente durante su creación.
- Con su prestación, la entidad no crea un activo que tenga una aplicación alternativa para sí misma, pero tiene derecho al pago por la prestación realizada hasta la fecha.

Para analizar si un activo tiene una aplicación alternativa, el vendedor necesitará valorar al inicio del contrato si, tanto contractualmente como bajo un punto de vista práctico, puede hacer uso del activo para una finalidad distinta de la señalada en el contrato con el cliente. Si se cumple alguna de las condiciones anteriores, la entidad deberá reconocer los ingresos a lo largo del tiempo de la forma que mejor refleje la transferencia de bienes o servicios al cliente.

Ingresos reconocidos en un momento del tiempo. - Si una obligación no reúne las condiciones para que se cumpla a lo largo del tiempo, se consideran los siguientes indicadores al evaluar el momento en que el control del activo se ha transferido al cliente:

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

- La entidad ha transferido la posesión física del activo,
- La entidad tiene actualmente derecho a exigir un pago por el activo.
- El cliente ha aceptado el activo.
- El cliente tiene los riesgos y beneficios significativos inherentes a la titularidad del activo.
- El cliente tiene la titularidad legal del activo.

4. Costes relativos a un contrato

NIIF 15 incorpora criterios específicos para determinar qué costes relativos a un contrato deben activarse, y hace una distinción entre los costos asociados a la obtención de un contrato y los costes asociados al cumplimiento de un contrato. En concreto, los costes de obtención de un contrato se activan únicamente cuando estos costes son incrementales para la obtención de un contrato (por ejemplo, comisiones sobre ventas) y se espera que se vayan a recuperar. Como simplificación práctica, se podrán llevar a gastos en la fecha en que se incurran los costes de obtención de un contrato si el periodo previsto de amortización es de máximo de un año.

Los costes de cumplimiento de un contrato se activan cuando -y únicamente cuando- corresponden directamente a un contrato, generan o mejoran los recursos que se usarán para cumplir con las obligaciones y se espera que se van a recuperar (salvo que los costes de cumplimiento de un contrato se hallen dentro del alcance de otras NIIF, en cuyo caso se aplicarán los requisitos de las otras NIIF). En ambos casos, los costes activados se amortizarán de acuerdo con el patrón de transferencia de los bienes o servicios a que correspondan los costes activados.

5. Otros aspectos

La nueva Norma da directrices muy detalladas en diversas áreas, en las que algunas difieren de lo establecido en la normativa contable actual de la NIC 18. En particular:

- Garantías - Cuando la entidad conceda una garantía al cliente, la naturaleza de dicha garantía determinará el impacto contable. En el caso de que el cliente pueda elegir entre comprar o no la garantía, o de que la garantía aporte un servicio adicional al cliente, ésta se contabilizará como una obligación diferenciada. Una garantía que se limite a asegurar que el artículo suministrado cumple con las especificaciones acordadas no se contabilizará como una obligación diferenciada.
- Derechos del cliente no utilizados - En determinadas circunstancias, se espera que los clientes no van a ejercer todos derechos contractuales que los corresponden: un ejemplo habitual es el de los puntos de fidelidad no canjeados. El no ejercicio o utilización por parte de los clientes de la totalidad de sus derechos contractuales se conoce como *breakage* (desaprovechamiento). Cuando se prevé un cierto nivel de *breakage*, los derechos correspondientes se consideran como contraprestación variable y se reconocen como ingresos en proporción al patrón previsto de ejercicio de derechos por parte del cliente (es decir, comparando los bienes o servicios entregados hasta la fecha con los que se espera entregar en conjunto).

En situaciones en que inicialmente no se espere un nivel significativo de *breakage*, la entidad reconocerá los ingresos correspondientes a dichos importes únicamente cuando la probabilidad de que el cliente los utilice pase a ser remota.

- Bienes o servicios adicionales - Algunos contratos incluyen una opción por la que el cliente tiene la posibilidad de comprar bienes o servicios adicionales con un descuento. Cuando esto constituye un "derecho significativo" para el cliente (por ejemplo, el cliente tiene un derecho a adquirir productos adicionales con un descuento importante), la entidad debe imputar parte del precio de la transacción a la opción y reconocer el ingreso cuando el control de los bienes o servicios adicionales vinculados a la opción se transfiera al cliente, o cuando venza la opción.

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

- Licencias de propiedad intelectual - De acuerdo con NIIF 15, la entidad debe evaluar la naturaleza de las licencias y, en particular, distinguir si la licencia otorga al cliente el "derecho de uso" o "el derecho de acceso" sobre la propiedad intelectual de la entidad.

La Norma incluye los criterios para determinar si estamos ante un caso u otro. Distinguir si la licencia constituye un derecho de acceso a la propiedad intelectual y, por consiguiente, el control sobre la misma se transfiere a lo largo del tiempo o, si, por el contrario, la licencia representa un derecho de uso de la propiedad intelectual y el control sobre la misma se transfiere en un momento del tiempo, es vital para determinar la forma de reconocer los ingresos relativos a dichas licencias.

Otras cuestiones que también están cubiertas en la norma son las siguientes:

- Métodos para medir el grado de avance del cumplimiento de una obligación.
- Devoluciones de ventas.
- Principal vs agente.
- Pagos iniciales *("upfront fees")* no reembolsables.
- Pactos de recompra.
- Contratos de venta en depósito.
- Acuerdos de facturación con retención de entrega *("bill-and-hold")*.
- Aceptación por parte del cliente, ó,
- Desgloses sobre desagregación de ingresos.

5. Desglose y presentación

La Norma amplía considerablemente los desgloses actuales sobre el reconocimiento de ingresos ordinarios. A título ilustrativo, entre la información que exige NIIF 15 se incluye:

- La desagregación de los ingresos al objeto de reflejar la forma en que la naturaleza, el importe, el momento y la incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo se ven afectados por factores económicos.
- Determinados desgloses sobre los saldos con clientes (cuentas por cobrar o activos o pasivos contractuales) por ejemplo, saldos iniciales y finales de los activos y pasivos contractuales, sus movimientos (ingresos del ejercicio que proceden del saldo del pasivo contractual e ingresos del ejercicio por obligaciones satisfechas en un ejercicio anterior, por ejemplo, por modificaciones de precios, etc.).
- En el caso de contratos cuya duración se espera que sea superior a un año, el importe total del precio de la transacción atribuido a las obligaciones que queden por satisfacer, así como una explicación en cuanto al momento en que la entidad espera reconocer los ingresos correspondientes.
- Desgloses sobre los activos reconocidos por costes incurridos para la obtención o el cumplimiento de un contrato.
- Descripciones cualitativas de los tipos de bienes o servicios, de las condiciones significativas de pago y del marco temporal habitual de cumplimiento de obligaciones de los contratos de la entidad con los clientes.
- Descripción de las consideraciones significativas acerca del importe y el marco temporal del reconocimiento de los ingresos.
- Políticas adoptadas por la entidad respecto a la política en materia del valor temporal del dinero y de los costes de obtención o cumplimiento de un contrato, e
- Información sobre los métodos, datos e hipótesis utilizados para determinar el precio de la transacción y para distribuir los importes entre las obligaciones.

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

7. Fecha de entrada en vigor y transición

La nueva Norma es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, y se permite la adopción anticipada. En la Unión Europea el EFRAG ya ha iniciado el proceso de endoso de la norma que prevé finalizar a mediados del 2015 y de momento, previsiblemente manteniendo la fecha de aplicación obligatoria propuesta por el IASB.

La aplicación es retroactiva. ¿Esto qué significa? Que se aplica a contratos nuevos creados a partir de la fecha de entrada en vigor y a los contratos existentes que no se habían finalizado a la fecha de entrada en vigor. Por tanto, las cifras del primer ejercicio de adopción se prepararán como si siempre se hubieran aplicado los requisitos de NIIF 15. ¿Y los ejercicios comparativos? Se ha previsto la posibilidad de simplificar algo la transición. Se puede optar por el método de aplicación retroactiva (también con algunas reglas prácticas) o por el método modificado.

En el método modificado, las cifras de los ejercicios comparativos no se reexpresan, y lo que se hace es reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de la norma como un ajuste al saldo inicial de reservas. Por ejemplo, si la entidad aplica la nueva Norma por primera vez para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y elige aplicar este método, el efecto acumulado generado por la aplicación de la nueva Norma se ajustará con cargo o abono a las reservas al 1 de enero de 2017 y las cifras comparativas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 no se reexpresarán. Si se elige aplicar este método modificado en la transición, de todos modos, se deberá informar del impacto del cambio en los epígrafes de los estados financieros e incluir una descripción de los cambios significativos.

Mostramos a efectos ilustrativos cómo podrían tratarse en la transición tres contratos distintos aplicando los dos métodos permitidos por la Norma:

	Método Modificado	Método Retroactivo
Contrato 1	Contrato finalizado con anterioridad a la fecha No se aplica la NIIF 15.	Empieza y termina en el mismo ejercicio anual (el comparativo) - Se dispone de ciertas reglas prácticas.
Contrato 2	Contrato finalizado con anterioridad a la fecha de aplicación inicial - No se aplica la NIIF 15.	Se ajustará el saldo de apertura de las reservas correspondientes al ejercicio más antiguo para el que se presente información (1 de enero de 2016).
Contrato 3	Calcular impacto y ajustar el saldo de apertura de las reservas a la fecha de aplicación inicial (1 de enero de 2017). Las cifras de 2016 no se re-expresan. Dar determinados desgloses específicos.	Se ajustará el saldo de apertura de las reservas correspondientes al ejercicio más antiguo para el que se presente información (1 de enero de 2016).

Lógicamente como en la aplicación inicial de cualquier norma las entidades deberán informar del impacto del cambio de política contable que resulte de la adopción de la nueva Norma.

NIIF 16 ARRENDAMIENTOS

La NIIF 16 es el resultado del proyecto conjunto iniciado por el IASB junto con el regulador contable estadounidense, FASB, cuyo objetivo inicial era la elaboración de una norma de convergencia entre las NIIF y los principios contables estadounidenses (US GAAP). El objetivo del proyecto era solventar las inquietudes de preparadores y usuarios respecto de la falta de comparabilidad entre normativas, y también, en general, resolver lo que los reguladores entendían como limitaciones de la norma actual en relación con la información que arroja sobre arrendamientos operativos y en general, la exposición de la entidad a los riesgos procedentes de este tipo de contratos.

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

Con la norma ya emitida, no está de más echar la vista atrás y recordar que éste ha sido un proyecto largo, que ha pasado por diversas fases conceptuales y en el que el IASB/FASB han recibido y analizado más de 1.700 *comment letters*.

Hay que tener en cuenta que, a pesar de esta historia de trabajo previo, las conclusiones finales del IASB y FASB van a diferir en diversos aspectos. El más importante es que el FASB ha preferido seguir con un modelo dual para el arrendatario, en el que todos los arrendamientos estarán en balance igualmente, pero tendrán una distinta presentación en la cuenta de pérdidas y ganancias, utilizando para calificar el tipo de arrendamiento y la forma e importe en que éste se presenta en la cuenta de resultados, criterios similares a los actuales de NIC 17. Por tanto, la norma análoga que va a emitir el FASB (se espera para los primeros meses de 2016) no será convergente con la NIIF 16, a pesar de los orígenes del proyecto.

Alcance

La nueva Norma sobre arrendamientos aplica a todos los arrendamientos, incluidos los arrendamientos del derecho de uso de activos subarrendados, con la excepción de aspectos específicos contemplados por otras normas, en concreto:

- Arrendamientos para explorar o utilizar minerales, petróleo, gas natural y recursos similares no renovables;
- Contratos incluidos en el ámbito de aplicación de la CINIIF 12 Acuerdos de Concesión de Servicios;
- Para los arrendadores, licencias de propiedad intelectual incluidas en el ámbito de la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes; y,
- Para los arrendatarios, arrendamientos de activos biológicos dentro del ámbito de aplicación de la NIC 41 Agricultura y derechos en virtud de contratos de licencias incluidos en los ámbitos de aplicación de la NIC 38 Activos Intangibles como películas, grabaciones de vídeo, reproducciones, manuscritos, patentes y copyrights.

Se permite a los arrendatarios aplicar la norma NIIF 16 a los arrendamientos de otros activos intangibles.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor. - Para responder a las inquietudes manifestadas por muchas empresas en relación al coste/beneficio de aplicar la NIIF 16 a determinados contratos de alquiler, el IASB ha incluido cierta simplificación práctica, permitiendo contabilizar los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor directamente como un gasto, normalmente de forma lineal a lo largo de la duración del arrendamiento (es decir, seguir como con los actuales arrendamientos operativos).

Se define "arrendamiento a corto plazo" como aquel que no incluye una opción de compra y que posee una duración desde la fecha de inicio igual o inferior a 12 meses. La elección de aplicar esta excepción a los arrendamientos a corto plazo debe de hacerse a nivel de cada clase de activos arrendados. Por su parte, la excepción para arrendamientos de activos de bajo valor podrá aplicarse de forma individualizada para cada arrendamiento.

Definición de Arrendamientos

La Norma diferencia un arrendamiento y un contrato de servicios en función de la capacidad del cliente de controlar el activo objeto del arrendamiento. Un contrato es, o contiene un arrendamiento si otorga al cliente el derecho a ejercer el control del uso del activo identificado durante un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

Se considera que existe control si el cliente tiene:

(a) Derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos procedentes del uso de un activo identificado, y,
(b) Derecho a dirigir el uso de dicho activo.

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

Las entidades deberán identificar al inicio del arrendamiento si un contrato es, o contiene un arrendamiento, y esta conclusión únicamente se revaluará en caso de modificación de los términos y condiciones del contrato. El inicio del arrendamiento es la fecha del contrato de arrendamiento o la fecha en que las partes alcanzan un compromiso de los principales términos y condiciones del arrendamiento, si esta última fuera anterior.

Contabilidad del Arrendamiento

Reconocimiento El arrendatario deberá reconocer en la fecha de inicio del arrendamiento un derecho de uso del activo y un pasivo por arrendamiento. La fecha de inicio de un arrendamiento se define en la Norma como la fecha en la que el arrendador pone el activo subyacente a disposición del arrendatario para su uso.

Valoración Derecho de uso del activo El coste del derecho de uso de los activos incluye las siguientes partidas:

- El importe de la valoración inicial del pasivo por arrendamiento (según se describe más adelante),
- Cualquier pago por arrendamiento abonado al arrendador con anterioridad a la fecha de comienzo o en la misma fecha, una vez descontado cualquier incentivo recibido por el arrendamiento,
- Cualquier coste directo inicial incurrido por el arrendatario y,
- Una estimación de los costes en los que incurrirá el arrendatario para el desmantelamiento y retiro del activo subyacente, o para restaurar el activo subyacente al nivel exigido en los términos y condiciones del arrendamiento o el sitio en el que se encuentra ubicado (a menos que estos costes se incurran para producir existencias). El arrendatario puede incurrir estos costes ya sea en la fecha de inicio o como consecuencia de la utilización del activo subyacente durante un período determinado.

Posteriormente, la valoración del derecho de uso de los activos irá por el modelo de coste o el modelo de reevaluación de la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo (reconociendo, por tanto, la amortización y el deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias y, en caso de aplicación del modelo de revaluación, las revalorizaciones en patrimonio). No obstante, NIIF 16 exige que la valoración del derecho de uso de una inversión inmobiliaria arrendada se realice a su valor razonable si la entidad utiliza el modelo de valor razonable en virtud de lo dispuesto en la norma NIC 40 Propiedades de inversión para las inversiones inmobiliarias que posea.

Como se expone más adelante, el derecho de uso de los activos también se ajusta como resultado de ciertos cambios en el pasivo por arrendamiento de manera posterior al inicio del arrendamiento.

Pasivo por arrendamiento Las entidades deberán valorar los pasivos por arrendamiento al valor actual de sus cuotas de arrendamiento, descontadas utilizando el tipo de interés implícito en el arrendamiento, si dicho tipo de interés puede determinarse fácilmente. Si una entidad no es capaz de calcular el tipo de interés implícito en el arrendamiento, el arrendatario deberá utilizar el tipo de interés incremental de sus préstamos. Los pasivos por arrendamiento deben incluir las siguientes partidas:

- Cuotas fijas (incluyendo cuotas "en sustancia" fijas), menos cualquier incentivo de arrendamiento que se vaya a recibir del arrendador;
- Cuotas variables que dependan de un índice o de un tipo de interés (como un Índice de Precios al Consumo, o un tipo de interés de referencia), utilizando el índice o el tipo de interés en la fecha de inicio del contrato,
- Importes que el arrendatario espera pagar en virtud de garantías de valor residual,
- Precio de ejercicio de la opción de compra si el arrendatario tiene certeza razonable del ejercicio de dicha opción y,
- Pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el período del arrendamiento refleja el ejercicio de la opción de terminarlo por parte del arrendatario (es decir, porque existe una certeza razonable al respecto).

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

Posteriormente, el arrendatario irá incrementando el pasivo por el arrendamiento para reflejar el interés devengado (y reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias), deducir las cuotas que se van pagando del pasivo y recalcular de nuevo el valor contable para reflejar cualquier revisión, modificación del arrendamiento o revisión de las denominadas cuotas "en sustancia" fijas.

Revisión del pasivo por arrendamiento El arrendatario deberá revisar el pasivo por arrendamiento en los siguientes casos:

- Cuando se produzca un cambio en el importe esperado a pagar en virtud de una garantía de valor residual,
- Cuando se produzca un cambio en las futuras cuotas de arrendamiento para reflejar la variación en un índice o en un tipo de interés utilizado para determinar dichas cuotas (incluida, por ejemplo, una revisión del alquiler de mercado);
- Cuando se produzca un cambio en la duración del arrendamiento como resultado de una modificación en el período no cancelable del mismo (por ejemplo, si el arrendatario no ejerce una opción previamente incluida en la determinación del período de arrendamiento), ó
- Cuando se produzca un cambio en la evaluación de una opción de compra del activo subyacente.

Los cambios derivados de las revisiones de las garantías del valor residual y las variaciones en un índice o tipo de interés se calculan utilizando el tipo de interés determinado en la fecha de comienzo del arrendamiento, mientras que los cambios en la duración del arrendamiento o en la evaluación de una opción de compra exigen que dicho cálculo se realice con un tipo de interés revisado en la fecha del cambio.

El arrendatario deberá reconocer el importe de la modificación del pasivo por arrendamiento como un ajuste en el derecho de uso de un activo a menos que el valor contable del derecho de uso del activo se haya reducido a cero, en cuyo caso el arrendatario deberá reconocer cualquier cantidad restante en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Desgloses

El objetivo general de NIIF 16 es que las entidades den información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar el efecto de los arrendamientos en la situación financiera, el resultado y los flujos de efectivo del arrendatario. La Norma amplía considerablemente los requisitos actuales de información sobre arrendamientos. Los requisitos exigidos de información cuantitativa de tipo más general incluyen:

- La amortización por el derecho de uso de activos por categoría de activo subyacente,
- Gasto por intereses en pasivos por arrendamiento,
- Gasto relacionado con los arrendamientos de corto plazo,
- Gastos relacionados con el arrendamiento de activos de bajo valor,
- Gasto relacionado con cuotas variables de arrendamiento no incluidas en la valoración de los pasivos por arrendamiento,
- Ingresos derivados del subarrendamiento de derechos de uso de activos,
- Salida de efectivo por los arrendamientos,
- Adiciones de derecho de uso de activos,
- Ganancias o pérdidas derivadas de las transacciones de venta y arrendamiento posterior y,
- El valor contable del derecho de uso de activos al final del ejercicio, por categoría de activo subyacente.

Además, el arrendatario deberá presentar un análisis de vencimiento de los pasivos por arrendamiento (separado de otros pasivos financieros) de conformidad con lo dispuesto en la NIIF 7 Instrumentos Financieros. Información a revelar.

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

Presentación A continuación se resumen los principales requisitos de presentación:

Balance de Situación	• Derecho de uso del activo. • Pasivo por el arrendamiento. Diferenciados de otros activos y pasivos ya sea mediante presentación separada en el propio balance de situación o mediante desglose del epígrafe en el que se han incluido.
Cuenta de Pérdidas y Ganancias	• Amortización del derecho de uso del activo. • Gasto por intereses del pasivo por arrendamiento (gasto financiero).
Estado de Flujos de Efectivo	• Pagos en efectivo por el principal del pasivo por arrendamiento, dentro de las actividades de financiación. • Pagos en efectivo por los intereses del pasivo por arrendamiento, presentados en coherencia con otros pagos de intereses. • Cuotas de arrendamientos de corto plazo, pagos por arrendamientos de activos de bajo valor y cuotas variables de arrendamiento no incluidas en la valoración del pasivo por arrendamiento, dentro de las actividades de explotación.

CONTABILIDAD DEL ARRENDADOR

NIIF 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador de la NIC 17 Arrendamientos.

NIIF 16 exige al arrendador clasificar el arrendamiento en operativo o financiero. Un arrendamiento financiero es un arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de la propiedad del activo. La Norma incluye ejemplos de situaciones en las que un arrendamiento se califica como arrendamiento financiero.

Arrendamientos financieros El arrendador deberá reconocer a la fecha de inicio del arrendamiento en su balance de situación los activos mantenidos en arrendamiento financiero y presentarlos como derechos de cobro por un importe equivalente a la inversión neta en el arrendamiento.

La inversión neta en el arrendamiento se calculará como la suma de los dos conceptos siguientes:

a.) El derecho de cobro del arrendamiento, calculado al valor actual de las cuotas de arrendamiento y,

b.) El valor residual, calculado al valor actual de cualquier valor residual devengado para el arrendador.

Posteriormente, el arrendador deberá reconocer los ingresos financieros a lo largo del período de arrendamiento en función de un modelo que refleje una rentabilidad periódica constante de la inversión neta del arrendador en el arrendamiento.

Arrendamientos Operativos El arrendador reconocerá las cuotas de los arrendamientos operativos como ingresos, bien sea mediante un modelo lineal de reconocimiento o mediante otro método sistemático, caso de que este último sea más representativo del modelo de consumo del activo subyacente.

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

Presentación y desgloses El arrendador deberá presentar los activos subyacentes sujetos a arrendamientos operativos en su balance de acuerdo a la naturaleza del activo subyacente. Al igual que ocurre con los requerimientos para los arrendatarios, el objetivo del desglose es incluir una información en la memoria que, junto con la información del balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo, dé una base adecuada para que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar el efecto que los arrendamientos producen en las magnitudes antes mencionadas.

Transacciones de venta con arrendamiento posterior ("Sale and Leaseback")

Este aspecto se trata específicamente en NIIF 16 tanto desde el punto de vista del arrendatario vendedor como del arrendador comprador. El aspecto fundamental del tratamiento de estas transacciones depende de si la transferencia del activo en cuestión cumple los criterios de la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes, para su reconocimiento como venta.

Fecha efectiva y transición

La Norma es aplicable para ejercicios anuales a partir del 1 de enero de 2019. Se permitirá la aplicación anticipada a las entidades que apliquen la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes con anterioridad o en la misma fecha de aplicación inicial de NIIF 16. En el entorno NIIF-UE hemos de tener en cuenta los trámites de endoso de ambas normas.

La Norma establece requisitos específicos de transición para:

- La definición de arrendamiento (permitiendo aplicar la misma conclusión alcanzada en virtud de la NIC 17 y CINIIF 4 Determinar si un contrato contiene un Arrendamiento, con respecto de contratos celebrados con anterioridad a la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 16);
- La valoración del derecho de uso de activos y pasivos de arrendamiento (evitando el cálculo retrospectivo total de estos saldos);
- Las transacciones de venta con arrendamiento posterior, anteriores a la fecha de la aplicación inicial (se contabilizarán conforme a la conclusión a la que se llegó en NIC 17, basada en la determinación de si la transacción fue una venta con arrendamiento operativo posterior o con arrendamiento financiero) y,
- Los importes previamente reconocidos en relación con combinaciones de negocio (cada activo o pasivo relacionado con los términos favorables o desfavorables de los arrendamientos operativos previamente reconocidos se darán de baja y el valor contable del derecho de uso asociado del activo será ajustado por dicho importe).

La NIIF 16 podrá aplicarse por vez primera por los arrendatarios, bien de forma completamente retrospectiva o bien mediante un método retrospectivo modificado. Si se opta por este segundo método, la entidad no re-expresará la información comparativa, y registrará el efecto acumulado de la primera aplicación de la norma como un ajuste al saldo inicial del patrimonio (reservas o como corresponda) a la fecha de primera aplicación.

Implementando la nueva Norma de arrendamientos

El IASB ha establecido como fecha efectiva el 1 de enero de 2019 teniendo en cuenta el tiempo y coste que serán necesarios para implementar la nueva Norma. Las entidades tienen que tener en cuenta que en este tiempo de transición a la NIIF 16 van a tener que considerar:

- Los análisis de impactos necesarios, especialmente aquellos cualitativos que implican juicios, como por ejemplo los relativos a la definición de arrendamiento y a establecer el periodo de arrendamiento.
- Los cambios necesarios en sus sistemas y procesos; tanto para poder gestionar y hacer los calculos y seguimiento de los arrendamientos, (a nivel individual o de sus carteras de alquileres), necesarios para su contabilización, como la captura de la información necesaria para cumplir con los desgloses en los estados financieros.

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

- El impacto de la Norma sobre indicadores y métricas clave del negocio, y los impactos que de ellos se derivan para contratos, como cláusulas *covenants* en contratos de deuda, contratos de remuneración a la dirección, etc. e incluso en el riesgo de crédito y los tipos de interés de la financiación
- Planificar potenciales cambios en las políticas de distribución de dividendos o efectos fiscales, si los tuviera.
- Y todo ello sin olvidar la necesaria anticipación y comunicación de los cambios a los niveles relevantes, tanto internos (Accionistas, Comités de Auditoría, Consejo de Administración, etc.) como externos (analistas, entidades financieras acreedoras, etc.).

3. Efectivo

El Efectivo está constituido como sigue:

Año terminado el 31 de diciembre	2018
Bancos	12.463,50
Total Efectivo	12.463,50

4. Cuentas por cobrar

Las Cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

Año terminado el 31 de diciembre	2018
Relacionadas locales	15.266,01
Total Cuentas por cobrar	15.266,01

Clientes, corresponde a facturas comerciales pendientes de cobro con términos de cobro a 60 días promedio y sin intereses.

5. Otros activos no corrientes

Los Otros activos no corrientes están constituidos como sigue:

Año terminado el 31 de diciembre	2018
Terrenos	991.475,75
Otras propiedades	60.500,00
Total Otros activos no corrientes	1.051.975,75

6. Cuentas por pagar accionistas

Las Cuentas por pagar accionistas están constituidas como sigue:

Año terminado el 31 de diciembre	2018
Cuentas por pagar accionistas	
Freeland Cheda Isabel	550.000,00
Total Cuentas por pagar accionistas	550.000,00

7. Cuentas por pagar

Las Cuentas por pagar están constituidas como sigue:

Año terminado el 31 de diciembre	2018
Otras cuentas por pagar	6.818,34
Obligaciones con el IESS	261,15
Total Cuentas por pagar	7.079,49

8. Acciones pagadas

Al 31 de diciembre del 2018, el capital social está representado por 5.000 acciones nominativas o indivisibles con un valor unitario de US$ 1.00.

El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre, se encuentra conformado como sigue:

		2018		2017	
Al 31 de diciembre	País	Acciones	%	Acciones	%
Alvarez James Murray	EE.UU.	4.000	80,00	-	-
Freeland Isabel Chedo	EE.UU.	1.000	20,00	-	-
Luis Eduardo Garcia Plaza	Ecuador	-	-	4.000	80,00
Alvarez James Murray	Ecuador	-	-	1.000	20,00
Total acciones pagadas		5.000	100,00	5.000	100,00

9. Régimen Tributario

Anticipo de Impuesto a la Renta: La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de impuesto a la renta del período corriente, el valor del anticipo del impuesto a la renta del siguiente período, calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0,2% del Patrimonio, el 0,2% de los Costos y Gastos deducibles, 0,4% de los Activos y el 0,4% de los Ingresos tributables.

Si el impuesto causado en el periodo corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el periodo anterior, el valor del anticipo se convierte en el impuesto a la renta causado definitivo que deberá ser pagado.

Pasivo por impuesto diferido: Al 31 de diciembre del 2018, no existen partidas que generen diferencias temporarias imponibles que generen cálculos por impuesto diferido.

Revisión tributaria: De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la entidad supervisora para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca:

i. En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo;

ii. En seis años, a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiere declarado en todo o en parte; y,

iii. En un año, cuando se trata de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

9. Régimen Tributario (Continuación)

La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuesto a la renta hasta el 2012 de acuerdo con lo indicado en el literal ii) anterior, ha prescrito.

Amortización de pérdidas operativas: De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, las pérdidas tributarias pueden compensarse con las utilidades gravables que se obtengan por parte de la Compañía, dentro de los cinco años siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, sin que dicha compensación exceda, en cada período, el 25% de las utilidades obtenidas.

Tasa del Impuesto a la Renta de sociedades: De conformidad con disposiciones legales vigentes, el impuesto a la renta se determina con la tasa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tasa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de accionistas que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, hasta el año 2017.

A partir del año 2018, la tasa del impuesto a la renta será del 25%. Sin embargo, la tarifa impositiva será del 28% en aquellos casos en que la compañía tenga accionistas residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tasa del 28% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Para el año 2018, la tasa de impuesto a la renta correspondiente fue del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución.

Dividendos en efectivo: Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o a sociedades o personas naturales extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición o a personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos del pago de impuesto a la renta.

Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales están sujetos a retención en la fuente adicional, la que no superará la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades (25%); y las sociedades o personas naturales extranjeras domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetas a la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades (28%).

Impuesto a la Renta corriente: El impuesto a la renta causado por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 se determinó como sigue:

Año terminado el 31 de diciembre	2018
Pérdida del ejercicio	(8.115,26)
Mas:	
Gastos no deducibles	2.657,82
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta de sociedades	(5.457,44)
Tasa del impuesto a la renta para sociedades	22%
Impuesto a la renta causado	-
Anticipo determinado y pagado para el ejercicio actual	-
Impuesto a la renta causado definitivo	-

Cambios en la legislación tributaria: Con fecha 18 de diciembre del 2018 fue publicado el Decreto Ejecutivo No. 617, donde se expide el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.

9. Régimen Tributario (Continuación)

A continuación, referimos los cambios de aspectos tributarios más destacados de la mencionada Ley:

- El Reglamento incluye la **aplicación de incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas**, tales como nuevas inversiones productivas conforme lo establecido en el Art. 13 del "Código de la Producción"; y, por lo tanto se deben cumplir con las condiciones establecidas, la exoneración del impuesto a la renta y del ISD (Impuesto a la Salida de Divisas) para estas inversiones en sectores priorizados, en industrias básicas y para las que suscriban contratos de inversión, y la exoneración por reinversión de utilidades.

- **La generación de empleo** dependerá directamente del tamaño de la empresa. Las micro, pequeñas y medianas empresas deberán incrementar su empleo neto permanente durante el periodo de ejecución de la inversión, mientras las empresas grandes deberán incrementar su empleo neto en mínimo el 5% de su empleo neto permanente. Las empresas nuevas serán categorizadas luego de generar ingresos y se les exigirá la generación gradual de empleo neto.

- En relación al **Impuesto a la Renta**, los contribuyentes de las empresas existentes deben aplicar la exoneración de manera proporcional al valor de las nuevas inversiones productivas.

- Dentro de la **exoneración del impuesto a la salida de divisas**, los beneficios aplicarán para los contratos de inversión con el Estado desde el ejercicio fiscal 2018 y el ente rector establecerá el monto máximo de exoneración en importaciones de bienes de capital y materias primas.

- El Decreto establece los criterios de transparencia y sustancia económica aplicables a todos los beneficios e incentivos en cuanto al estándar de transparencia y la sustancia en la actividad económica. Asimismo, establece las condiciones del fondo de garantías para el fomento productivo del sector de la economía popular y solidaria.

- El documento presenta las reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, del Impuesto a la Salida de Divisas, del Impuesto Anual a los Vehículos Motorizados, y de la Ley de Registro Único de Contribuyentes (RUC).

- También incluye las reformas al Reglamento General de la Ley de Minería, a la estructura e institucionalidad de desarrollo productivo, de la inversión y de los mecanismos e instrumentos de fomento productivo, del título de la facilitación aduanera para el comercio, del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Púbicas.

- Igualmente, el decreto establece las reformas a Ley Orgánica de Movilidad Humana, a la aplicación de la Ley de Turismo y de la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera.

10. Eventos posteriores

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.