

Notas a los Estados Financieros
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

1. INFORMACIÓN GENERAL

ALBOKENNEDY S.A., ("La Compañía"), fue constituida en el Ecuador el 15 de abril de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil el 9 de mayo del mismo año, teniendo como actividad principal la compra - venta y arrendamiento de bienes raíces bajo el régimen ordinario de dominio o en propiedad horizontal. Su domicilio se encuentra ubicado en la Ciudadela Alborada Décima Segunda Etapa, calle Croto y Av. Rodolfo Baquerizo Nazur, Mz. 1227, Edificio Clínica Kennedy Alborada, junto al Gran Albocentro.

Desde septiembre 25 del 2018, la Compañía INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. dispone del 100% de las acciones de ALBOKENNEDY S.A.

Desde octubre 2018, ALBOKENNEDY S.A. se encuentra en cese de sus actividades, en congruencia al trámite de fusión por absorción que lleva su accionista INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A. en calidad de absorbente, proceso de fusión que inició mediante Escritura notariada de Fusión de Sociedades de fecha 16 de octubre del 2018 la cual fue presentada ante la Superintendencia de Compañía, Valores, y Seguros (SCVS) mediante el Trámite No.84132-0041-18, hasta el 22 de marzo del 2019, se encuentra en proceso de aprobación una vez finalizado la entrega de información y descargos realizados por la Compañía absorbente requerida por el organismo de control.

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional

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

2.3 Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha y no incluyen los ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y realización de los importes en libros de los activos o la determinación del correcto importe para la cancelación y clasificación de los pasivos que pudieran ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha en el curso normal de sus operaciones.

Tal como se menciona en la Nota 1, la Compañía se encuentra en un proceso de fusión por absorción con una entidad relacionada local y una vez sea aprobado por el organismo de control, su razón social y jurídica dejaría de existir y la totalidad de activos, pasivos y transacciones hasta ese momento, transferidos a la entidad absorbente.

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

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

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

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

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

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

2.4 Inventarios

Son presentados al costo histórico, representan los consultorios para alquiler o venta ubicados en la Torre Norte.

2.5 Deterioro del valor de los activos intangibles

Al final de cada período sobre el cual se informa, la Compañía evalúa los importes en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso son sometidos a una comprobación de deterioro anual, o cuando existe cualquier indicación que podría haberse deteriorado su valor.

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. Durante el año 2018, no se determinaron ajustes por deterioro de los activos tangibles y/o intangibles, que deban ser registrados en los estados financieros de la Compañía.

2.6 Impuestos

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.7 Provisiones

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

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.8 Beneficios a trabajadores

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

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

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.8.2 Participación a trabajadores.- La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 1.5% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.9 Reconocimiento de ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los ingresos son reconocidos cuando se transfieren todos los riesgos y beneficios; el importe de ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción y pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía.

2.10 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 período más cercano en el que se conocen

2.11 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.

2.12 Instrumentos financieros

Se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

ESPACIO EN BLANCO

2.12.1 Activos financieros.- La Compañía clasifica sus activos financieros dentro de las siguientes categorías: efectivo, bancos y cuentas por cobrar, las cuales se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

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

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

Efectivo y bancos.- Incluye depósitos bancarios e inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Cuentas por cobrar.- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluye cuentas por cobrar comerciales, anticipo a proveedores y otras cuentas por cobrar, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes.

El período de crédito promedio que otorga la Compañía a terceros es de 30 a 45 días promedio.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Las cuentas por cobrar, incluyen una provisión para reducir su importe en libros a su valor de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las referidas cuentas.

ESPACIO EN BLANCO

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

cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante.

Método de la tasa de interés efectiva (pasivos financieros). - Es un método de

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

negociación y pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial como a su valor razonable a través de resultados.

resultados se originan por los pasivos financieros mantenidos para la

2.12.2 Pasivos financieros. - Los pasivos financieros a valor razonable a través de

Baja de un activo financiero. - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado. - Son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Cuentas por pagar.- Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos pasivos financieros son registrados a su valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar de corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulta imaterial. El período de crédito promedio para las compras locales de bienes y servicios es de 15 a 45 días con facturación y vencimiento mensuales.

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

Baja de un pasivo financiero.- La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones, relacionado con las cuentas por pagar.

2.13 Estimaciones contables

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con (NIIF) requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

2.14 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

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

IMPACTOS DE LA APLICACIÓN DE LA NIIF 9 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

En el año en curso, la Compañía ha evaluado y aplicado la NIIF 9 Instrumentos Financieros (revisada en julio de 2014) y las enmiendas consecuentes en relación con otras NIIF que son efectivas durante un periodo anual que comienza en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones transitorias de la NIIF 9 permite a una entidad no reexpresar información comparativa en los casos que aplique y de acuerdo a disposiciones expresas de la Administración con respecto a la clasificación y medición de instrumentos financieros.

Adicionalmente, la Compañía ha evaluado las modificaciones consecuentes a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones que fueron aplicadas a las revelaciones de 2018 y al periodo comparativo concluyendo que no existe impacto significativo y/o ajustes adicionales que realizarse en los estados financieros.

La NIIF 9 introduce nuevos requisitos para:

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

La clasificación y medición de los activos financieros

La fecha de la aplicación inicial (es decir, la fecha en que la Compañía ha evaluado sus activos y pasivos financieros existentes en términos de los requerimientos de la NIIF 9) es de 1 de enero de 2018. Por consiguiente, la Compañía ha evaluado la aplicación de los requerimientos de la NIIF 9 a instrumentos que continúan siendo reconocidos al 1 de enero de 2018 y que no ha aplicado los requerimientos a los instrumentos que ya han sido dados de baja al 1 de enero de 2018. La Administración concluye que del análisis no hay ajustes materiales que realizar en los estados financieros al 31 de diciembre del 2018.

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

Específicamente:

- Instrumentos de deuda que se tienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que los referidos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;

ESPACIO EN BLANCO

- Instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es a la vez, obtener los flujos de efectivo contractuales y vender los instrumentos de deuda, y que tiene flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, posteriormente se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral "FVOR";
 - Todas las demás inversiones en instrumentos de deuda o patrimonio posteriormente, se miden a su valor razonable con cambios en resultados "FVR".
- A pesar de lo indicado anteriormente, la Compañía puede hacer la elección / designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:
- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de un instrumento de patrimonio que no es mantenida ni para negociar, ni como contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y
 - La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión en un instrumento de deuda que cumple con los criterios para ser medida a costo amortizado o FVOR, para ser medido a FVR, si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.
- En el año en curso, la Compañía no ha designado ninguna inversión de deuda que cumpla los criterios de medición del costo amortizado o FVOR, para ser medido a FVR.
- Cuando se da de baja una inversión de deuda medida a FVOR, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado integral, se reclasificará del patrimonio al resultado del año como un ajuste de reclasificación.
- Cuando una inversión de patrimonio designada a ser medida a FVOR se da de baja, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado integral es transferido posteriormente a los resultados acumulados.
- Los instrumentos de deuda que se miden posteriormente al costo amortizado o al FVOR están sujetos a deterioro.
- La Administración de la Compañía revisó y evaluó los activos financieros existentes al 1 de enero del 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían en esa fecha, y concluyeron que la aplicación inicial de la NIIF 9 no ha tenido impactos materiales sobre los activos financieros de la Compañía en cuanto a su clasificación y medición.

Deterioro de los activos financieros

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

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

(1) Inversiones de deuda medidas a su costo amortizado o al FVORL;

(2) Arrendamientos por cobrar;

(3) Cuentas por cobrar y activos de contratos; y

(4) Contratos de garantía financiera a la que se aplican los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.

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

La Administración ha evaluado los criterios para el análisis y aplicación del deterioro de los activos financieros y concluyeron que no existen ajustes materiales que deban registrarse en los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2018.

La clasificación y medición de los pasivos financieros

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

ESPACIO EN BLANCO

Al 31 de diciembre del 2018, Clientes, representan los cánones por concepto de arrendamiento de consultorios a doctores particulares, los mismos que se encuentran ubicados en las instalaciones de la Clínica Kennedy Alborada. Las cuentas por cobrar comerciales tienen vencimientos promedio de 30 días, los cuales no devengan intereses.

Comerciales:			
Clientes	Provisión para cuentas incobrables		
Relacionada, Nota 11			
Otras			
Total			
31/12/18	31/12/17	478,623	478,939
65,921	63,121	(10,119)	(10,119)
534,425	532,041	-	100

3. CUENTAS POR COBRAR

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

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

(*) Efectivas a partir de periodos que inicien en o después de la fecha indicada.

NIIIF	Título	Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de (*)		
			2015 - 2017	los NIIIF Ciclo
Modificaciones a la NIIIF 9	Características de prepago con compensación negativa.	Enero 1, 2019	Enmiendas a la NIIIF 3, NIIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Mejoras anuales a las NIIIF Ciclo 2015 - 2017
CINIIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.	Enero 1, 2019		

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

Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

De acuerdo con las disposiciones transitorias de la NIIF 9 para la contabilidad de coberturas, la Compañía ha evaluado la aplicación de los requisitos de la NIIF 9 y no se identificaron transacciones relacionadas con este tipo de tratamiento contable que se deriven en ajustes en los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018.

En el evento que la Compañía tenga transacciones relacionadas con la contabilidad de cobertura serán reconocidos como un ajuste al saldo en libros inicial de pérdidas de cobertura no financieras (ajuste de la base).

Los nuevos requisitos de contabilidad general de cobertura tienen los tres tipos de contabilidad de cobertura. Sin embargo, se ha introducido una mayor flexibilidad a los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura, ampliando específicamente los tipos de instrumentos que cumplen los requisitos para los instrumentos y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros que son elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, la prueba de efectividad ha sido sustituida por el principio de "relación económica". La revaluación retrospectiva de la efectividad de la cobertura ya no es requerida. También se han introducido mejoras en los requerimientos de revelación sobre las actividades de administración de riesgos de la Compañía.

Contabilidad general de coberturas

La Administración de la Compañía revisó y evaluó los pasivos financieros existentes al 1 de enero del 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían en esa fecha, y concluyeron que la aplicación inicial de la NIIF 9 no ha tenido impactos materiales sobre los pasivos financieros de la Compañía en cuanto a su clasificación y medición.

Los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero que sea atribuible al riesgo de crédito de ese pasivo, no serán reclasificados posteriormente al resultado del año, sino que son transferidos directamente a resultados acumulados cuando el pasivo financiero es dado de baja. Previamente, bajo NIC 39, el importe total de los cambios en el valor razonable de los pasivos financieros medidos a FVR se presentaba en resultados del año.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presente en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de esos efectos cree o incremente la asimetría contable en el resultado del año.

ESPACIO EN BLANCO

Total	715,806	1,935,019
Corriente	-	1,214,943
No corriente	715,806	720,076
	31/12/18	31/12/17

La clasificación de los referidos activos se encuentra en función de un Plan de Ventas desarrollado por la Administración el cual es como sigue:

Al 31 de diciembre del 2018, representan activos disponibles para la venta que incluyen 62 parques y 2 consultorios registrados conforme al avalúo catastral del Municipio los cuales ascienden a US\$678,014 y US\$37,792 respectivamente. Estos activos están destinados para alquiler o venta ubicados en la Torre Norte de la Clínica Kennedy Alborada.

5. ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre del 2018, representa propiedades de inversión que incluyen 107 parques registrados conforme al avalúo catastral del Municipio por un valor de US\$1,2 millones. Estos activos están disponibles para alquiler en la Torre de la Clínica Kennedy Alborada.

4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2018, Clientes representan valores por vencer por US\$5,400 (US\$2,691 en el año 2017) y valores vencidos por US\$60,430 mayores a 1,440 días. A la fecha de este informe (Marzo 22 del 2019), la Compañía ha reconocido una provisión para cuentas incobrables sobre la cartera vencida con más de 360 días, sobre la cual se han establecido procesos legales; sin embargo, en enero del 2019 se reconoció en los resultados del año la baja de cartera por US\$25,000 una vez conocido el archivo de la causa y por la diferencia se tienen autos para sentencia según respuesta a la confirmación recibida de la Abogada a cargo del Departamento Jurídico del Grupo Hospitalario.

Total	65,921	63,121
1 - 360 días	5,400	2,691
Mayor 360 días	60,521	60,430
	2018	2017

Un detalle de la antigüedad de la cartera de clientes es como sigue:

6. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia.

El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado, por lo cual la Compañía no tiene obligatoriedad de presentación del referido estudio al organismo de control tributario.

7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018, representan pagos a proveedores de bienes y servicios por un importe de US\$255,323 relacionados con el inicio de operaciones de la Compañía. Durante el año 2018, se realizó un análisis de estos saldos y la Administración de la Compañía ha considerado su liquidación durante el primer semestre del año 2019.

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

8.1 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.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Alta Gerencia, que permiten identificar estos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar las referidas 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.

Riesgo de crédito. - Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes, con el propósito de mitigar el riesgo de pérdidas financieros ocasionada por incumplimientos. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

Riesgo de liquidez. - La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo de la Compañía.

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

Riesgo de mercado. - Las actividades de la Compañía la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de los instrumentos financieros que pudieran afectar los ingresos de la Compañía o el valor de los activos financieros que tiene.

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 2017, 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, sin embargo existe un proceso de fusión por absorción pendiente de aprobación por parte del organismo de control lo cual llevará a la entidad a una desaparición jurídica y por ende no continuará operando como empresa en marcha, Ver Notas 1 y 2.

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.

8.2 Categorías de instrumentos financieros

El detalle de los activos y pasivos financieros medidos y registrados al costo amortizado por la Compañía fueron como sigue:

Activos financieros:			
Efectivo y bancos	715	534,425	532,041
Cuentas por cobrar, Nota 3			103
Total	535,140	532,144	
Pasivo financiero:			
Cuentas por pagar	260,739	261,960	
Valor razonable de los instrumentos financieros.- La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.			

PATRIMONIO

9.

Capital social.- Representan 4,000 acciones autorizadas y suscritas emitidas al valor nominal de US\$0,20 cada una.

Reservas.- Un detalle es como sigue:

	31/12/18	31/12/17
Legal	20,199	22,221
Facultativa	400	400
Otras	98	98
Total	20,697	22,719

Legal.- De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades líquidas y realizadas a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Facultativa.- Las leyes societarias vigentes determinan que de las utilidades líquidas del ejercicio se destine un porcentaje como reserva especial o facultativa. El porcentaje de apropiación depende de la decisión de la Junta General de Accionistas.

Al 31 de diciembre del 2017, mediante Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril del 2017, se aprobó la compensación de pérdidas del año 2015 por US\$8,326 en la reserva facultativa.

Resultados acumulados.- Un resumen es como sigue:

	31/12/18	31/12/17
Resultados acumulados - (Déficit) utilidades distribuybles	(294)	2,055
Resultados acumulados por adopción de NIIF	(2,429)	(2,429)
Reserva según PCGA anteriores	326,051	326,051
Reserva de capital	1,892,581	1,892,684
Otros resultados integrales, Notas 5	2,215,909	2,218,361
Total	2,215,909	2,218,361

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

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Reserva según PCGA anteriores. El saldo acreedor de la reserva de capital podrá ser utilizado para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Otro resultado integral. Representa principalmente el efecto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado de ciertos rubros de propiedades. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo, pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas.

10. GASTOS ADMINISTRACIÓN Y VENTA

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

2017	2018	
12,131	18,259	Impuestos y contribuciones
12,913	12,917	Cuotas y afiliaciones
5,827	3,981	Sueldos y beneficios
23,844	2,128	Honorarios y servicios
3,053	288	IVA cargado al gasto
395	10,173	Otros gastos
<u>58,163</u>	<u>47,746</u>	Total

11. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018, los principales saldos y transacciones con compañías relacionadas efectuadas de común acuerdo entre las partes incluyen:

ESPACIO EN BLANCO

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

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

Antecedente: En marzo 2 del 2016, la Compañía firmó un pagaré con su parte relacionada Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. (Accionista), en calidad de préstamo por un valor de US\$700,000, a una tasa de interés anual del 8.00% pagaderos al vencimiento en un año. Durante el año 2016, el accionista canceló a la Compañía capital por US\$270,000 relacionado con este préstamo. Durante el año 2017, al vencimiento del pagaré en marzo del referido año, la Compañía facturó y registró con cargo a ingresos financieros US\$49,938 que corresponden a los intereses generados del referido título valor, los cuales quedaron pendientes de cobro al cierre del ejercicio.

En marzo 2 del 2018, al vencimiento del pagaré suscrito en marzo 3 del 2017, la Compañía realizó la renovación del título valor por un año más con Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. (Accionista), en calidad de préstamo por un valor de US\$430,000 y a una tasa de interés anual del 8.00% pagaderos al vencimiento.

Industrial Inmobiliaria Teoton S.A.:		Ingresos financieros	
31/12/18	34,782	2018	49,938
31/12/17	478,623	2017	37,804
		Otros activos	
Industrial Inmobiliaria Teoton S.A.:		Cuentas por cobrar	