INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

INDICE:

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

Compañía / Villalcazar	-	Inmobiliaria Villalcazar S.A.
Sodetur	-	Sociedad de Turismo Sodetur S.A.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas Internacionales de información financiera
IASB	-	International Accounting Standar Board
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
PCGA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota:	Al 31 de diciembre del: 2017	2016
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes	6	3.779,73	-
Deudores comerciales	7	60.361,87	175.118,60
Otras cuentas por cobrar	8	1.204.828,09	1.050.391,87
Activos por impuestos corrientes	9	57.097,92	39.099,43
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		1.326.067,61	1.264.609,90
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de inversión	10	1.338.613,14	1.362.038,90
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		1.338.613,14	1.362.038,90
TOTAL ACTIVOS		2.664.680,75	2.626.648,80

	Nota:	Al 31 de diciembre del: 2017	2016
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTE			
Obligaciones financieras	11	-	17.544,88
Otras cuentas por pagar	12	74.076,35	103.314,73
Pasivos por impuestos corrientes	13	53.734,10	61.900,53
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		127.810,45	182.760,14
PASIVOS NO CORRIENTES			
Deudas con partes relacionadas	14	493.533,89	580.751,61
Pasivos por impuestos diferidos	15	228.355,23	201.991,29
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		721.889,12	752.742,90
TOTAL PASIVOS		849.699,57	935.503,04
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	16	800,00	800,00
Reservas	17	400,00	400,00
Resultados acumulados	18	1.813.781,18	1.689.948,76
TOTAL PATRIMONIO		1.814.981,18	1.691.148,76
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		2.664.680,75	2.626.648,80

Ing. Francisco Pino Cordovez
Representante legal

C.P.A. Eduardo Bunce
Contador general

INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

		Al 31 de diciembre del:	
		2017	2016
RESULTADOS			
Ingresos ordinarios	19	290.000,00	288.000,00
Utilidad (pérdida) bruta		290.000,00	288.000,00
Gastos Operativos	20	(37.655,04)	(67.752,88)
Utilidad (pérdida) operativo		252.344,96	220.247,12
Movimiento financiero	21	(48.411,50)	(48.459,77)
Utilidad (pérdida) antes del impuestos a la renta		203.933,46	171.787,36
Impuesto a la renta	13	(80.098,04)	(60.861,84)
Utilidad (Pérdida) neta integral total		123.835,42	110.925,51
Ganancias (pérdidas) por acción		154,79	138,66

Ing. Francisco Pinto Cordovez
Representante legal

C.P.A. Eduardo Bunce
Contador general

INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Capital social	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados: Ganancias acumuladas	Resultados acumulados: Pérdidas acumuladas	Resultados acumulados: Adopción de las NIIF por primera vez	Reserva de capital	Ganancia neta del periodo	Total patrimonio neto
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2016		800,00	400,00	24,18	(12.160,99)	1.412.825,78	31.227,85	147.103,45	1.580.220,25
Distribución de los resultados del año anterior		-	-	147.103,45	-	-	-	(147.103,46)	-
Resultados netos del periodo que se informa		-	-	-	-	-	-	110.925,51	110.925,51
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016		800,00	400,00	147.127,63	(12.160,99)	1.412.825,78	31.227,85	110.925,51	1.691.145,78
Distribución de los resultados del año anterior		-	-	110.925,51	-	-	-	(110.925,51)	-
Resultados netos del periodo que se informa		-	-	-	-	-	-	123.835,42	123.835,42
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017		800,00	400,00	258.053,14	(12.160,99)	1.412.825,78	31.227,85	123.835,42	1.814.981,18

Ing. Francisco Pinto Cordovez
Representante legal

C.P.A. Eduardo Bunce
Contador general

INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	2017	**2016**
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Recibido de clientes	404.756,73	289.372,84
Recibido por intereses	16.304,55	17.027,26
Pagado a proveedores	(26.782,43)	(42.416,27)
Pagado por intereses	(64.716,05)	(66.487,03)
Pagado por impuesto a la renta	(78.899,02)	(74.215,43)
Recibido (pagado) por otros ingresos y egresos	336,00	115,51
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de operación	245.807,91	(69.559,93)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Recibido de partes relacionadas	-	158.869,54
Pagado a partes relacionadas	(59.065,95)	-
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de inversión	(59.065,95)	158.869,54
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Recibido de obligaciones financieras	-	17.544,88
Pagado para el pago de obligaciones financieras	(17.544,88)	-
Dividendos pagados	(165.397,35)	(108.213,32)
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de financiamient	(182.942,23)	(90.668,44)
Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo netos del año	3.779,73	(1.358,83)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	-	1.358,83
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	**3.779,73**	**0,00**

Ing. Francisco Pinto Cordovez
Representante legal

C.P.A. Eduardo Bunce
Contador general

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Responsabilidad de las notas a los estados financieros

La información contenida en los estados financieros adjuntos es responsabilidad de la Administración de la Compañía. Las notas explicativas que se presentan a continuación son parte de los estados financieros.

Los estados financieros adjuntos fueron emitidos con la aprobación de la Administración de la Compañía el 18 de mayo del 2018. Dichos estados financieros serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

El domicilio principal de la Compañía es la calle Finlandia N-3599 y calle Suecia ubicada en el sector norte de la ciudad de Quito – Ecuador. Al 31 de diciembre del 2017, Inmobiliaria Villalcazar S.A. no reportó empleados en relación de dependencia.

1.2 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 27 de agosto de 1981 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre de Inmobiliaria Villalcazar S.A. La Administración de la Compañía inscribió en el Registro Mercantil las siguientes modificaciones importantes a sus estatutos sociales:

- Con fecha 1 de junio del 2001, se efectuó un incremento de su capital social a la suma de US$800.
- Con fecha 12 de diciembre del 2012, se prorrogó el plazo de vigencia de la Compañía por 50 años adicionales al determinado en la constitución de la empresa.

1.3 Objeto social.

El objeto social de la Compañía incluye la compra, venta y adquisición de cualquier bien inmueble, así como la compra o venta de predios urbanizados y la administración de bienes inmuebles.

Durante los años 2017 y 2016, los ingresos ordinarios de la Compañía provinieron íntegramente de contratos de arrendamiento firmados con la compañía relacionada Sodetur (Ver comentarios adicionales en la nota 1.4). Estos contratos no cumplen con los requerimientos establecidos por la "NIC-17: Arrendamientos" para ser reconocido como contratos de arrendamiento financiero.

1.4 Contratos de arrendamiento.

Los ingresos ordinarios de la Compañía provienen principalmente de los siguientes contratos de arrendamiento firmados con la compañía relacionada Sodetur que cumplen con los requerimientos establecidos por la "NIC-17: Arrendamientos" para ser reconocido como contratos de arrendamiento operativo.

Un resumen de los inmuebles arrendados (incluidos en el rubro propiedades de inversión) cuya titularidad legal le pertenece a Inmobiliaria Villalcazar S.A. se muestra a continuación:

Composición de saldos:		Ingresos por arrendamiento	
		31/12/2017	31/12/2016
Juan Leon Mera	(1)	138.000,00	138.000,00
Cuenca	(1)	72.000,00	72.000,00
El Bosque	(1)	36.000,00	36.000,00
Gonzáles Suarez	(1)	42.000,00	42.000,00
Otros menores		2.000,00	-
TOTAL		390.000,00	288.000,00

(1) Los contratos de arrendamiento firmados con la compañía relacionada Sodetur estuvieron vigentes hasta el 31 de diciembre del 2017. Al vencimiento, los contratos de arriendo fueron renovados hasta el 31 de diciembre del 2018.

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros adjuntos muestran deudores comerciales por el valor de US$60,361.87 que corresponden a los saldos pendientes de cobro a la compañía relacionada Sodetur proveniente de los contratos de arrendamiento mencionados en esta Nota.

1.5 Transacciones significativas.

Con fecha 29 de diciembre del 2016, la Junta General de Accionistas decidió aprobar y reconocer en sus registros contables la reclasificación de cuentas por pagar a la compañía relacionada Sodetur por el valor de US$550,751.61 a las cuentas por pagar a accionistas.

1.6 Unidad de análisis financiero.

De acuerdo con la legislación ecuatoriana vigente, quienes se dediquen de manera habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria (por ejemplo: la compra o alquiler de inmuebles) se encuentran sujetas a la "Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos".

Quienes se sujeten al marco legal mencionado en el párrafo anterior se encuentran obligadas a reportar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico - UAFE un detalle de las operaciones y transacciones económicas cuyo valor sea igual o superior a US$10,000.00. Un resumen de los reportes requeridos por la UAFE se muestra a continuación:

a) Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas – ROII.

b) Reporte de operaciones y transacciones individuales – RESU cuya cuantía sea igual o superior a US$10,000.00, así como las operaciones y transacciones múltiples, que en su conjunto sean iguales o superiores a US$10,000.00, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un periodo de 30 días

c) Reporte de sus propias operaciones nacionales e internacionales que superen los US$10,000.00

d) Reporte de no existencia de operaciones o transacciones que superen los US$10,000.00

La Administración de la Compañía informa que a partir del año 2018 dará cumplimiento a los requerimientos establecidos en la "Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos". Los estados financieros adjuntos no incluyen las multas que podrían existir por el retraso en la aplicación de esta legislación.

1.7 Entorno económico

La Compañía realiza sus operaciones en un entorno económico que se ha deteriorado desde el segundo semestre del año 2015. Entre los principales factores que contribuyeron al deterioro de la economía ecuatoriana fueron: i) la caída de los precios del petróleo y otras materias primas en el mercado internacional provocado por la crisis económica mundial que afectó a muchos de los países importadores de productos ecuatorianos, ii) el fortalecimiento del dólar estadounidense que encareció los precios de los productos ecuatorianos de exportación, iii) las restricciones a las importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios orientados a proteger la balanza comercial, iv) las pérdidas económicas significativas producidas por el terremoto ocurrido en la provincia de Manabí en el mes de abril del 2016, v) la inestabilidad del marco legal ecuatoriano que desfavorece a la inversión extranjera y local, vi) los retrasos en los pagos de las entidades del sector público a sus proveedores de bienes y servicios provenientes del sector privado, y, vii) la escases de fuentes de financiamiento y/o altas tasas de interés para obtener recursos monetarios.

La Administración de la Compañía informa que no cuenta con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación financiera mencionada en el párrafo anterior, a pesar de que durante el segundo semestre del año 2017 se han manifestado factores positivos como la recuperación parcial de los precios del petróleo y el debilitamiento del dólar estadounidenses en los mercados internacionales. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de estos estados financieros.

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016, y los correspondientes estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

Los estados financieros adjuntos fueron elaborados de acuerdo con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Dichos estados financieros muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales y su aplicación de manera uniforme a los periodos contables que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la última versión vigente de las NIIF requiere que la Administración: i) ejerza su juicio en el proceso de selección y aplicación de las políticas contables de la Compañía, y, ii) realice estimaciones importantes en la medición de los diferentes rubros incluidos en dichos estados financieros. La Nota 3 revela las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros adjuntos. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Valuación de las partidas incluidas en los estados financieros

Las partidas incluidas en los estados financieros adjuntos fueron medidas al costo o a su valor razonable, tal como se describe en las políticas contables mencionadas más adelante. El valor razonable puede ser requerido o permitido por una NIIF para la medición de partidas y/o efectuar revelaciones en las notas de los estados financieros.

El costo histórico de una partida está basado en el valor razonable de la contraprestación pagada en la adquisición de un activo o en el valor razonable de la contraprestación recibida al asumir un pasivo. Por el contrario, el valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

El valor razonable de una partida puede ser obtenido de datos observables o estimado utilizando otras técnicas de valoración. Las técnicas para estimar el valor razonable utilizan "datos de entrada" que se clasifican en:

- Datos de entrada de nivel 1: Si corresponden a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos en los que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

- Datos de entrada de nivel 2: Si son distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 y corresponden a datos observables para el activo o pasivo, directa o indirectamente.

- Datos de entrada de nivel 3: Si corresponden a datos que no son observables para el activo o pasivo.

La determinación del valor razonable de una partida incluida en los estados financieros requiere que la Administración de la Compañía maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables

2.3 Cambios en las políticas contables

a) Aplicación inicial de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF:

A continuación, un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF que fueron aplicadas por primera vez en la emisión de los estados financieros adjuntos.

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
NIC-12:	Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable.	1 de enero del 2017
NIC-7:	Revelaciones adicionales por los cambios en los pasivos que surgen de actividades de financiacion	1 de enero del 2017
NIIF-2:	Revelaciones adicionales por los cambios en los pasivos que surgen de actividades de financiacion	1 de enero del 2017
Mejoras anuales del ciclo 2014 - 2016:	Excepciones a la información a revelar sobre participaciones en otras entidades	1 de enero del 2017

La Administración de la Compañía informa que no existieron efectos significativos provenientes de la aplicación inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF.

b) Nuevas normas e interpretaciones publicadas:

A continuación, un resumen de las nuevas normas e interpretaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos.

Estas normas e interpretaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros emitidos a partir de las fechas indicadas a continuación, a menos que, la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente.

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
NIIF-15:	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	1 de enero del 2018
NIIF-9:	Instrumentos financieros	1 de enero del 2018
CNIIF-22:	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero del 2018
NIIF-16:	Arrendamientos	1 de enero del 2019
CNIIF-13:	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	1 de enero del 2019
NIIF-17:	Contratos de seguros	1 de enero del 2021

Luego de una evaluación general de los requerimientos de aplicación inicial de estas nuevas normas, la Administración de la Compañía concluyó que no tendrá efectos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de esos efectos hasta que concluya el proceso de aplicación inicial de los requerimientos de clasificación, medición y revelación incluidos en dichas normas.

NIIF-15: INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES

En mayo del 2014 se emitió la "NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con clientes", que establece un modelo extenso y detallado que deberán utilizar las entidades en la medición y reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la "NIC-18: Ingresos ordinarios", "NIC-11: Contratos de Construcción" y las interpretaciones respectivas. En septiembre del 2015, se estableció que estas modificaciones se aplicarán a partir del 1 de enero del 2018, sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

El principio básico de esta norma es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de los siguientes pasos:

a) **Paso 1:** Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
b) **Paso 2:** Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
c) **Paso 3:** Determinar el precio de la transacción.
d) **Paso 4:** Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
e) **Paso 5:** Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios relacionados con una obligación de desempeño particular es transferido al cliente.

La "NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con clientes" añade lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas, así como también requiere amplias revelaciones

NIIF-9: INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La "NIIF-9: Instrumentos financieros" emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como para su baja en los estados financieros, y, en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de esta Norma, para incluir principalmente lo siguiente: i) Requerimientos de deterioro para activos financieros, y, ii) Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos pasivos financieros.

Activos financieros

1) **Activos financieros - definición:** Un activo financiero es cualquier activo que sea:

   a) Efectivo,

   b) Un instrumento de patrimonio de otra entidad,

   c) Un derecho contractual:

      i) A recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad, o,

      ii) A intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la Compañía, y,

   d) Un contrato que será o podrá ser liquidado utilizando instrumentos de patrimonio propio de la entidad, y sea:

i) Un instrumento derivado, según el cual la entidad está o puede estar obligada a recibir una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propios, o,

ii) Un instrumento derivado que será o podrá ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de un importe fijo de efectivo, o de otro activo financiero, por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio propio de la entidad. A estos efectos los instrumentos de patrimonio propio de la entidad no incluyen los instrumentos financieros con opción de venta clasificados como instrumentos de patrimonio, instrumentos que imponen una obligación a la entidad de entregar a terceros una participación proporcional de los activos netos de la entidad solo en el momento de la liquidación y se clasifican como instrumentos de patrimonio, o los instrumentos que son contratos para la recepción o entrega futura de instrumentos de patrimonio propios de la entidad.

2) **Reconocimiento inicial:** La Compañía reconoce un activo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierte en parte beneficiaria según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Las compras o ventas convencionales de activos financieros se reconocen y dan de baja, según corresponda, aplicando la contabilidad de la fecha de contratación o la contabilidad de la fecha de liquidación. La fecha de contratación es la fecha en que una entidad se compromete a comprar o vender un activo financiero. La fecha de liquidación es la fecha en que un activo financiero se entrega o recibe por una entidad.

3) **Baja de activos financieros:** La Compañía da de baja un activo financiero cuando y solo cuando:

a) Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o,

b) Se transfiere un activo financiero. Una entidad transfiere un activo financiero si, y solo si: i) son transferidos los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, ii) se retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que establezca estas condiciones. La transferencia de un activo financiero requiere que la entidad transfiera de forma sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

4) **Clasificación de los activos financieros:** La Compañía clasifica los activos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los siguientes criterios:

- Son medidos al costo amortizado si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales, y b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente,
- Son medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros, y b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente,
- Son medidos a valor razonable con cambios en resultados a menos que se mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en el otro resultado integral. Sin embargo, una entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones concretas en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirán a valor razonable con cambios en resultados.

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes.

5) **Medición inicial de los activos financieros:** Excepto las cuentas por cobrar a deudores comerciales, en el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros por su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se contabilice a valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Si los activos financieros representan una transacción financiada, dichos activos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Las cuentas por cobrar a deudores comerciales se miden inicialmente por su precio de transacción de acuerdo con los requerimientos de la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes"

6) **Medición posterior de activos financieros:** Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen, es decir, al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral o al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes

Activos financieros clasificados como medidos al costo amortizado:

El costo amortizado de los activos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Activos financieros clasificados como medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral:

Las ganancias o pérdidas en un activo financiero medido a valor razonable con cambios en otro resultado integral son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la cuenta patrimonial reserva por valuación de inversiones, excepto las ganancias o pérdidas por deterioro de valor y las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio, hasta que el activo financiero se dé de baja en cuentas o se reclasifique.

Cuando un activo financiero clasificado como medido a valor razonable con cambios en otro resultado integral se dé de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada en la cuenta patrimonial reserva por valuación de inversiones se reclasificará desde patrimonio al resultado del periodo como un ajuste de reclasificación. Si el activo financiero clasificado como medido a valor razonable con cambios en otro resultado integral se reclasifica, la entidad contabilizará las ganancias o pérdidas acumuladas que estaba previamente reconocida en la cuenta patrimonial reserva por valuación de inversiones de la siguiente manera:

- Si una entidad reclasifica un activo financiero desde la categoría de medición del valor razonable con cambios en otro resultado integral a la de costo amortizado, el activo financiero se reclasificará a su valor razonable en la fecha de reclasificación. Sin embargo, las ganancias o pérdidas acumuladas en la cuenta patrimonial reserva por valuación de inversiones se

eliminarán del patrimonio y ajustarán contra el valor razonable del activo financiero en la fecha de reclasificación. Como resultado, el activo financiero se medirá en la fecha de reclasificación como si siempre se hubiera medido al costo amortizado. Este ajuste afecta al otro resultado integral, pero no al resultado del periodo y, por ello, no es un ajuste por reclasificación

- Si una entidad reclasifica un activo financiero desde la categoría de medición de valor razonable con cambios en resultados a la de valor razonable con cambios en otro resultado integral, el activo financiero se continúa midiendo a valor razonable.
- Si una entidad reclasifica un activo financiero desde la categoría de medición de valor razonable con cambios en otro resultado integral a la de valor razonable con cambios en resultados, el activo financiero se continúa midiendo a valor razonable. La ganancia o pérdida acumulada anteriormente reconocida en otro resultado integral se reclasificará desde patrimonio al resultado del periodo como un ajuste de reclasificación

Los dividendos procedentes de las inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en los resultados del periodo que se informa cuando surge el derecho legal a recibirlos.

Activos financieros clasificados como medidos a valor razonable con cambios en resultados:

Las ganancias o pérdidas en un activo financiero medido a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos en los resultados del periodo que se informa.

7) **Deterioro de activos financieros:** En cada fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía reconocerá una provisión por pérdidas crediticias esperadas sobre un activo financiero que se mida al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral. Las pérdidas crediticias son el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que deben a una entidad según el contrato y el valor presente de los flujos de efectivo que la entidad espera recibir.

La Administración de la Compañía determinó la provisión por pérdidas crediticias de todos sus activos financieros aplicando el enfoque general, excepto en el caso de las cuentas por cobrar a deudores comerciales en cuyo caso se aplicó el enfoque simplificado.

Enfoque general: En cada fecha de presentación, una entidad medirá la provisión por pérdidas de un instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial.

Si en la fecha de presentación el riesgo crediticio de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa, desde el reconocimiento inicial, una entidad medirá el valor de las pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperada en los próximos 12 meses.

Entre la evidencia objetiva de que el riesgo crediticio de un instrumento financiero se ha incrementado tenemos: i) retrasos en los pagos por más de 30 días, ii) incumplimientos en la fecha de presentación, iii) incumplimientos en el momento del reconocimiento inicial iv) dificultades financieras de los clientes, v) un entorno económico desfavorable, vi), cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Enfoque simplificado: Una entidad medirá siempre la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales o activos de los contratos que procedan de transacciones que están dentro del alcance de la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes"

Una entidad reconocerá en el resultado del periodo, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en que se requiere que sea ajustada la corrección de valor por pérdidas en la fecha de presentación para reflejar el importe que se exige reconocer de acuerdo con esta Norma.

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituye con base en las pérdidas crediticias esperadas de un activo financiero aplicando el enfoque simplificado. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

Pasivos financieros

1) **Pasivos financieros – definición:** Un pasivo financiero es cualquier pasivo que sea:

   a) Una obligación contractual:

      i) A entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad, o,

      ii) A intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente desfavorables para la Compañía, y,

   b) Un contrato que será o podrá ser liquidado utilizando instrumentos de patrimonio propio de la entidad, y sea:

      i) Un instrumento derivado, según el cual la entidad estuviese o pudiese estar obligada a entregar una cantidad variable de los instrumentos de patrimonio propios, o,

      ii) Un instrumento derivado que será o podrá ser liquidado de una forma distinta al intercambio de un importe fijo de efectivo, o de otro activo financiero, por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio propio de la entidad. A este efecto, los derechos, opciones o certificados de opciones para compra de acciones (warrants) para adquirir una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio propio de la entidad por un importe fijo de cualquier moneda son instrumentos de patrimonio si la entidad ofrece los derechos, opciones o certificados de opciones para compra de acciones (warrants) de forma proporcional a todos los propietarios existentes de la misma clase de sus instrumentos de patrimonio no derivados propios. Además, a estos efectos los instrumentos de patrimonio propio de la entidad no incluyen los instrumentos financieros con opción de venta clasificados como instrumentos de patrimonio, instrumentos que imponen una obligación a la entidad de entregar a terceros una participación proporcional de los activos netos de la entidad solo en el momento de la liquidación y se clasifican como instrumentos de patrimonio, o los instrumentos que son contratos para la recepción o entrega futura de instrumentos de patrimonio propios de la entidad.

2) **Reconocimiento inicial:** La Compañía reconoce un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierte en parte obligada según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

3) **Baja de pasivos financieros:** La Compañía da de baja pasivos financieros únicamente cuando, y solo cuando se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado

4) **Clasificación de los pasivos financieros:** La Compañía clasifica los pasivos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

   Una entidad puede, en el momento del reconocimiento inicial, designar un pasivo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo, de lugar a información más relevante porque:

- Se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas sobre bases diferentes, o,

- Un grupo de pasivos financieros o de activos financieros y pasivos financieros, se gestiona y su rendimiento se evalúa según la base del valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión de riesgos documentada, y se proporciona internamente información sobre ese grupo, sobre la base del personal clave de la Administración de la Compañía.

5) **Medición inicial de los pasivos financieros:** En el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros por su valor razonable.

Si los pasivos financieros representan una transacción financiada, dichos pasivos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

6) **Medición posterior de pasivos financieros:** Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen. Por lo tanto, estos pasivos son medidos: a) al costo amortizado, o, b) al valor razonable con cambios en resultados.

El costo amortizado de los pasivos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Las variaciones del valor razonable de estos pasivos se reconocen en los resultados del período.

Los pasivos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes

CNIIF-22: TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA CON PAGOS ANTICIPADOS

En diciembre del 2016 se emitió la CNIIF-22: Transacciones en moneda extranjera con pagos anticipados" que proporcionaron una aclaración sobre la fecha de la transacción y el tipo de cambio a utilizar en el reconocimiento inicial de un activo, gasto o ingreso.

NIIF-16: ARRENDAMIENTOS

En enero del 2016 se emitió la "NIIF-16: Arrendamientos", que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamientos, así como incluye lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la "NIC-17: Arrendamientos" y las interpretaciones respectivas. Adicionalmente, informamos que se permite la aplicación anticipada de esta norma siempre y cuando la Compañía haya implementado o se encuentre en proceso de implementación de la "NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes".

El objetivo de la norma es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de una manera que represente fielmente los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamiento con la intención de que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar dichos efectos sobre la situación financiera, el rendimiento de sus operaciones y los flujos de efectivo de la entidad.

Requerimientos para arrendatarios:

La "NIIF-16: Arrendamientos" requiere el reconocimiento y medición de los contratos de arrendamiento aplicando el modelo de "derecho de uso". De acuerdo con este modelo, los arrendatarios reconocerán, en el estado de situación financiera, un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo conformado por: i) el valor del reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento, ii) los pagos anticipados de arrendamiento menos los incentivos recibidos, iii) los costos directos iniciales incurridos como consecuencia de negociar y acordar un contrato de arrendamiento, y, iv) una estimación de los costos de desmantelamiento el activo subyacente. El reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento será el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el activo por derecho de uso puede medirse aplicando el modelo de costo o el modelo de valor razonable. Al aplicar el modelo de costo, el activo por derecho de uso será depreciado durante su vida útil y sujeto a una revisión anual para determinar posibles pérdidas por deterioro. Al aplicar el modelo de valor razonable, el activo por derecho de uso será medido de acuerdo con la naturaleza del activo arrendado y los requerimientos establecidos en la "NIC-40: Propiedades de inversión", o la "NIC-16: Propiedades, planta y equipo".

Los resultados del periodo que se informa incluirán los gastos financieros derivados de los pasivos por arrendamiento con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Un arrendatario puede optar por no aplicar las políticas mencionadas en los párrafos anteriores en los siguientes casos: i) para contratos de arrendamiento a corto plazo y, ii) para contratos de arrendamiento cuyo activo subyacente es de bajo valor. En estos casos, el arrendatario reconocerá únicamente un gasto por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento.

Requerimientos para arrendadores:

Los arrendadores clasificarán los contratos de arrendamiento como operativos o financieros. Un contrato de arrendamiento se clasifica como financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Un contrato de arrendamiento se clasifica como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente.

Los contratos de arrendamiento clasificados como financieros se reconocen en el estado de situación financiera como una cuenta por cobrar por un importe igual a la inversión neta en el arrendamiento que comprenden los siguientes pagos por el derecho de uso del activo subyacente: i) el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes menos los incentivos de arrendamiento por pagar, ii) los pagos de arrendamiento variables, iii) los pagos por garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario, iv) el precio para ejercer la opción de compra en caso de existir certeza razonable de que se efectúe, y, v) los pagos de penalidades por terminación de contrato.

Los resultados del periodo que se informa incluirán: i) un ingreso equivalente al valor del activo subyacente, o, si es inferior, el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato, ii) el costo o valor en libros del activo subyacente menos el valor presente del valor residual no garantizado, iii) la utilidad o pérdida derivada del contrato de arrendamiento clasificado como financiero. Los ingresos financieros derivados de las cuentas por cobrar serán registrados con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Los arrendadores que mantengan contratos de arrendamiento operativo reconocerán en los resultados del periodo que se informa: i) un ingreso por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento, y ii) la depreciación de los activos arrendados.

CNIIF-13: LA INCERTIDUMBRE FRENTE A LOS TRATAMIENTOS DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS

En junio del 2017 se emitió la CNIIF-13: La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias" que proporcionaron una aclaración sobre cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la "NIC-12: Impuesto a las ganancias" cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias

NIIF-17: CONTRATOS DE SEGURO

En mayo del 2017 se emitió la "NIIF-17: Contratos de seguro", que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguro emitidos. También requiere principios similares a aplicar a contratos de reaseguro mantenido y a contratos de inversión emitidos con componentes de participación discrecional. El objetivo es asegurar que las entidades proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esos contratos. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en "NIIF-4: Contratos de seguro" y se aplicará a periodos anuales que comiencen el 1 de enero del 2021. Se permite su aplicación anticipada.

c) Modificaciones a las NIIF publicadas:

A continuación, un resumen de las modificaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos.

Estas modificaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros a partir de las fechas indicadas a continuación, a menos que, la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente.

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
NIIF-2:	Modificaciones a la clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones	1 de enero del 2018
NIC-40:	Requerimientos para transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
Mejoras anuales del ciclo 2014 - 2016:	Modificaciones al proceso de adopción de las NIIF por primera vez y modificaciones a la aplicación del método de participación en la valuación de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero del 2018
NIC-28:	Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero del 2019
NIIF-10:	Procedimiento para el registro de la pérdida de control de subsidiarias.	No definida
NIC-28:	Procedimiento para el registro de las ganancias o pérdidas proveniente de las ventas o aportaciones efectuadas por un inversor a sus asociadas o negocios conjuntos	No definida

La Administración de la Compañía informa que la aplicación inicial de estas modificaciones no tendrá efectos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de esos efectos hasta que un examen detallado haya sido completado

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). La Administración de la Compañía estableció que el dólar estadounidense es la moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluídas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.5 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes.

Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.6 Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

a) Reconocimiento y des-reconocimiento

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

b) Clasificación de activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene únicamente activos financieros de la categoría préstamos y cuentas por cobrar.

c) Medición inicial y posterior

Los activos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide el activo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Los activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes

d) Préstamos y cuentas por cobrar:

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen:

(i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestran el dinero disponible en efectivo y los depósitos a la vista efectuados en entidades del sistema financiero ecuatoriano.

(ii) Deudores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la compañía relacionada Sodetur provenientes de los contratos de arrendamiento de inmuebles mencionados en la Nota 1.4. El período promedio de cobro de las cuotas de arrendamiento es inferior a 90 días plazo.

(iii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por préstamos efectuados a partes relacionadas que devengan ingresos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero nacional. Incluye además otras cuentas por cobrar menores.

e) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado son evaluados para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Si existen evidencias, la Compañía determina el importe de cualquier pérdida por deterioro considerando si existe evidencia objetiva individual de deterioro del valor para activos financieros que sean individualmente significativos, e, individual y colectivamente para activos financieros que no sean significativos.

Entre la evidencia objetiva de que los activos financieros medidos al costo amortizado estén deteriorados incluye: i) experiencia pasada de la Compañía, ii) dificultades financieras de los clientes, iii) un entorno económico desfavorable, iv) incrementos en el número de pagos atrasados, v), así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

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

f) Baja en cuenta de los activos financieros

La Compañía da de baja activos financieros únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o, ii) se transfiera de manera sustancial los riesgos y *ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.*

Se transfiere un activo financiero si y solo si ha transferido los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que cumpla con las condiciones.

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas.

Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

2.7 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

La Compañía reconoce sus pasivos financieros en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando se convierta en parte obligada, según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del pasivo financiero, ii) son cancelados o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía, y, iii) se transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del pasivo financiero.

b) Clasificación de pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, y, ii) medidos al costo amortizado. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente pasivos medidos al costo amortizado que se clasifican como pasivos corrientes. La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

c) Medición inicial y posterior

Los pasivos financieros son medidos inicialmente al costo histórico, neto de los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide el pasivo financiero al valor presente de los flujos futuros que se espera cancelar descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos activos se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes

d) Pasivos financieros identificados:

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los pasivos financieros incluyen:

(i) Obligaciones financieras: Corresponden a sobregiros bancarios que devengan costos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero nacional.

(ii) Acreedores comerciales: Corresponden a montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios que son adquiridos en el curso normal de sus operaciones. El período promedio de pago a sus acreedores comerciales es inferior a 90 días.

(iii) Otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por préstamos recibidos de partes relacionadas que no devengan costos financieros y tienen plazos inferiores a 1 año. Incluye además otras cuentas por pagar menores

(i) Partes relacionadas largo plazo: Corresponden principalmente a préstamos recibidos de partes relacionadas que devengan costos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero nacional y tienen plazos de vencimiento superiores a 12 meses.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

2.8 Instrumentos de patrimonio

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

2.9 Propiedades de inversión

a) Medición inicial

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo. El costo de las propiedades de inversión comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de los activos, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

c) Depreciación

Los terrenos no se deprecian. El costo de las propiedades de inversión se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las edificaciones incluidas en el rubro propiedades de inversión fueron depreciadas considerando tasa de depreciación que oscilan entre el 2% y 10% anual. La Administración de la Compañía estimó que el valor residual de las propiedades de inversión no es significativo y por lo tanto no fue incluido en el cálculo de la depreciación de dichos activos.

Cuando el valor en libros de las propiedades de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

d) Disposición de propiedades de inversión

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades de inversión es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.10 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumentan el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

2.11 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos mínimos del impuesto a la renta.

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta:

La legislación tributaria vigente en el año 2017 establece que los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0.4% del activo total, menos ciertas deducciones
- El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0.2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

Rebaja del valor a pagar del saldo del anticipo mínimo del impuesto a la renta:

Con fecha 7 de diciembre del 2017, se promulgó el Decreto Ejecutivo No.210 que incluye las siguientes rebajas aplicables al valor a pagar del saldo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017

- Rebaja del 100% en el valor a pagar del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta para los contribuyentes cuyas ventas o ingresos brutos anuales del ejercicio fiscal 2017, sean iguales o menores a US$500.000,00
- Rebaja del 60% en el valor a pagar del saldo del anticipo de Impuesto a la Renta para los contribuyentes cuyas ventas o ingresos brutos anuales del ejercicio fiscal 2017, estén entre US$500.000,01 y US$1000.000,00
- Rebaja del 40% en el valor a pagar del saldo del anticipo de Impuesto a la Renta para los contribuyentes cuyas ventas o ingresos brutos anuales del ejercicio fiscal 2017, sean de US$1000.000,01 o más.

Exclusivamente para el año 2017, el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta fue establecido considerando la rebaja mencionada en el Decreto Ejecutivo No.210.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2017 y 2016, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa del 22%; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Calculo del pasivo por impuesto corriente:

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado *gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los* contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta.

Para los años 2017 y 2016, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado.

2.12 Impuestos diferidos

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles
- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal y, iii) la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

a) Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del período que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período que se informa.

b) Registro de los impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.13 Contratos de arrendamiento

Los contratos de arrendamientos 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. El contrato de arrendamiento mantenido por la Compañía fue clasificado como operativo. Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen empleando el método de línea recta durante los plazos establecidos en los respectivos contratos.

Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son registrados en los resultados del año que se informa, excepto cuando sean montos significativos en cuyo caso son añadidos al valor en libros del activo arrendado. Los valores capitalizados son reconocidos en resultados empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

2.14 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos provenientes del contrato de comodato firmado por la Compañía son reconocidos mensualmente en los resultados del periodo que se informa. Los términos y condiciones del contrato de comodato se resumen en la Nota 1.4.

2.15 Costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos y la amortización de activos intangibles se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan 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.

2.16 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no puede ser utilizada para distribuir dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.17 Resultados acumulados

a) Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

b) Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los Estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 de conformidad con lo mencionado en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez".

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

c) Resultados acumulados: reserva de capital

De acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías el saldo acreedor de la cuenta patrimonial reserva de capital generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación a las NIIF deben ser transferidos a la cuenta patrimonial resultados acumulados, subcuenta denominada reserva de capital.

El saldo de esta cuenta solo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.18 Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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 y sus notas relacionadas. 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 bajo ciertas condiciones.

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociadas se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

Un resumen de las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables se muestra a continuación:

a) Vida útil de propiedades de inversión:

Como se describe en la Nota 2.9, la Compañía revisa al final de cada periodo contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual de sus propiedades de inversión. Con la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estos activos.

b) Deterioro de activos no financieros y otros activos:

El deterioro de los activos financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.10.

c) Impuestos diferidos:

La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Un resumen de los instrumentos financieros se muestra a continuación:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Activos financieros corrientes:		
Efectivo y equivalentes	3.779,73	-
Deudores comerciales	60.361,87	175.118,60
Otras cuentas por cobrar	203.978,47	196.686,71
Total activos financieros	268.120,07	371.805,31
Pasivos financieros corrientes:		
Obligaciones financieras a corto plazo	-	17.544,88
Otras cuentas por pagar	58.586,16	53.765,81
Total pasivos financieros corrientes:	*58.586,16*	*71.310,69*
Pasivos financieros no corrientes:		
Partes relacionadas a largo plazo	493.533,89	550.751,61
Total pasivos financieros	552.120,05	622.062,30
Posición neta positiva de instrumentos financieros	-283.999,98	-250.256,99
Posición neta de instrumentos financieros corto plazo	209.533,91	300.494,62

Todos los activos y pasivos financieros incluidos en el cuadro anterior fueron medidos al costo amortizado.

5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro. Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

a) Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
b) Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
c) Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
d) Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
e) Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación, presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

a) Riesgo de mercado

Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio, riesgos de precio y riesgos por la tasa de interés. A continuación, los riesgos detectados:

Riesgo de cambio: Debido al giro normal de negocios, la Compañía está expuesta a cambios en la cotización del dólar estadounidense. Estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios importados.

Riesgo de precio: Derivado de políticas económicas gubernamentales que restringen las importaciones, la Compañía está expuesta a cambios en los precios de reposición de sus activos importados. La Administración de la Compañía estima que no existirán modificaciones importantes en los precios de compra de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumidos durante el desarrollo normal de sus operaciones. Los cánones de arrendamiento de inmuebles se basan en los términos y condiciones establecidos en el contrato resumido en la Nota 1.4 los cuales pueden ser modificados previo acuerdo firmado entre las partes.

Riesgo por tasa de interés: La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés pactados en sus obligaciones financieras. La tasa de interés establecida en sus obligaciones financieras es similar a la vigente en el mercado financiero ecuatoriano para este tipo de operaciones financieras.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Debido al giro del negocio, los ingresos de la Compañía provienen principalmente del contrato de arrendamiento mencionado en la Nota 1.4. Las facturas emitidas con base en este contrato son recuperadas en plazos inferiores a 90 días. La situación financiera de la compañía Sodetur es evaluada frecuentemente por la Administración de la Compañía.

Por otro lado, la Administración de la Compañía mantiene como política efectuar inversiones a corto plazo únicamente en entidades financieras cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo de las inversiones efectuadas.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros de la Compañía muestran pasivos financieros superiores a los activos financieros por el valor de US$283,999.98 (2016: US$250,256.99). Los resultados obtenidos durante el año 2017 contribuyeron significativamente para mantener esta posición financiera y cumplir oportunamente con el pago de sus pasivos financieros. La Administración de la Compañía informa que no espera tener problemas de liquidez durante el año 2018 mientras continúe el apoyo financiero por parte de los accionistas de la empresa.

Los excedentes de liquidez fueron invertidos a corto plazo en entidades del sistema financiero ecuatoriano en condiciones similares a las del resto del mercado financiero ecuatoriano, que ente otras condiciones establecen el pago de intereses a tasas fijas.

d) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2017 representan el 68.1% del activo total. El restante 31.9% de los activos de la Compañía son financiados principalmente con:

- Sobregiros bancarios en entidades del sistema financiero ecuatoriano, así como los préstamos recibidos de partes relacionadas con vencimientos a corto y largo plazo, que devengan costos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero local.

- Pasivos por impuestos diferidos, acreedores comerciales, pasivos por impuestos corrientes y otras cuentas por pagar (dividendos por pagar, obligaciones tributarias no vencidas y otras cuentas por pagar menores) que no devengan costos financieros.

e) Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que, debido a su naturaleza de corto plazo, los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros de la Compañía muestran efectivo y equivalentes de efectivo por el valor de US$3,779.73 que corresponden a depósitos a la vista efectuados en entidades del sistema financiero ecuatoriano.

7. DEUDORES COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros adjuntos muestran deudores comerciales por el valor de US$60,361.87 (2016: US$175,118.60) que corresponden a valores pendientes de cobro a la compañía relacionada Sodetur provenientes de los contratos de arriendo de inmuebles mencionados en la Nota 1.4.

Detalle de las cuentas por cobrar comerciales por vencimientos:

Al 31 de diciembre del 2017 corresponden a los cánones de arrendamiento de los últimos 3 meses que se esperan recaudar durante el primer trimestre del siguiente periodo contable.

Política de provisión por deterioro de deudores comerciales

La Administración de la Compañía realiza un análisis individualizado de su cartera y califica como incobrables los valores pendientes de cobro tomando en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Cuando el cliente o deudor esté en proceso de declaración de quiebra, en suspensión de pagos, en concurso de acreedores o situaciones análogas

b) Créditos reclamados judicialmente o sobre los que el cliente o deudor haya suscitado litigio de cuya resolución dependa, total o parcialmente, su cobro.

c) Créditos morosos, considerándose como tales aquellos para los que haya transcurrido, como mínimo, doce meses desde su vencimiento sin que se haya obtenido el cobro.

Las pérdidas por deterioro de deudores comerciales correspondientes al periodo que se informa fueron determinadas de la siguiente manera:

- Los saldos detallados en los apartados a) y b) se provisionan en su totalidad
- Los saldos detallados en el apartado c) son provisionados íntegramente cuando tienen un vencimiento de 24 meses
- Los saldos sobre los que existen dudas razonables de su recuperabilidad, bien por la situación del deudor o por las relaciones actuales con la Compañía, independientemente del tiempo transcurrido desde el vencimiento.

En ningún caso la Compañía considera saldos de dudoso cobro:

- Los valores adeudados por entes públicos
- Los valores avalados por entes públicos,
- Los garantizados con hipotecas, prendas, pacto de reserva de dominio o garantías reales equivalentes, en cuanto a la parte garantizada, salvo en los casos de pérdida o envilecimiento de la garantía, así como los que haya sido objeto de renovación o prórroga, y
- Los adeudados por empresas del Grupo.

Movimiento de la provisión por deterioro acumulado de deudores comerciales:

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Administración de la Compañía no ha reconocido movimientos en la cuenta deterioro acumulado de deudores comerciales.

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las otras cuentas por cobrar se muestra a continuación:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2017	2016
Partes relacionadas	(1)	203.978,47	196.686,71
Anticipos a proveedores		12.563,15	-
Anticipos de dividendos	(2)	986.280,47	851.353,16
Crédito tributario por retenciones de IVA		2.016,00	2.352,00
Total otras cuentas por cobrar		1.204.826,09	1.050.391,87

(1) Corresponden a préstamos efectuados a la compañía relacionada Sodetur por el valor de US$203,978.47 (2016: US$196,686.71) con vencimiento el 30 de junio del 2018 (2016: 30 de junio del 2017) y sujeto a la tasa de interés del 8% anual.

(2) Corresponden a dividendos anticipados entregados a parte de los accionistas de la Compañía. La Administración estima que los dividendos anticipados serán liquidados durante el siguiente periodo contable.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes se muestra a continuación:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Retenciones en la fuente	23.366,09	23.380,55
Retenciones por anticipo de dividendos	33.731,83	15.718,88
Total activos por impuestos corrientes	57.097,92	39.099,43

Movimientos de los activos por impuestos corrientes:

Un resumen de los movimientos de los activos por impuesto a la renta corrientes se muestra a continuación:

Movimientos:	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Saldo inicial	39.099,43	200.736,55
Incrementos de:		
Retenciones en la fuente	23.366,09	23.380,55
Impuesto a la renta por dividendos anticipados	33.731,83	15.718,88
Subtotal	96.197,35	239.835,98
Disminuciones por:		
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	(39.099,43)	(200.736,55)
Total activos por impuestos corrientes	57.097,92	39.099,43

10. PROPIEDADES DE INVERSION

Un resumen de las propiedades de inversión se muestra a continuación:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Terrenos	853.162,20	853.162,20
Edificios, oficinas y locales comerciales	649.431,62	649.431,62
Subtotal	1.502.593,82	1.502.593,82
(-) Depreciación acumulada	(163.980,68)	(140.554,92)
Total propiedades de inversión:	1.338.613,14	1.362.038,90

Movimientos de los activos fijos:

Un resumen de los movimientos de los activos fijos se muestra a continuación:

Movimientos:	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Saldo inicial	1.362.038,90	1.385.464,66
Depreciación del año	-23.425,76	-23.425,76
Saldo final	1.338.613,14	1.362.038,90

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2016, los estados financieros de la Compañía muestran obligaciones financieras por el valor de US$17,544.88 que corresponden a sobregiros bancarios en entidades del sistema financiero ecuatoriano.

12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las otras cuentas por pagar se muestra a continuación:

Composición saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2017	2016
Partes relacionadas	(1)	57.217,72	51.794,19
Dividendos por pagar	(2)	-	30.470,04
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		12.610,19	15.718,88
Impuesto al valor agregado - ventas		2.880,00	3.360,00
Otras cuentas por pagar a no relacionados		1.368,44	1.971,62
Total otras cuentas por pagar		74.076,35	103.314,73

(1) Corresponde a la porción corriente de las deudas con partes relacionadas a largo plazo mencionadas en la Nota 15. Adicionalmente, ver un resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 24.

(2) Corresponde a dividendos declarados por la Compañía en años anteriores que se encuentran pendientes de pago

13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta).

Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2014 a 2017 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

b) Amortización de pérdidas tributarias

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

c) Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes por el valor de US$53,734.10 (2016: US$61,900.53) que corresponden al impuesto a la renta por pagar que se espera liquidar en abril del periodo siguiente al que se informa.

d) Un resumen de los movimientos del pasivo por impuesto corriente

Movimientos:	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Saldo inicial	61.900,53	235.852,60
Incrementos por:		
(+/-) Valores incluidos en la utilidad neta del ejercicio	53.734,10	61.900,53
Subtotal	115.634,63	297.753,13
Disminuciones por:		
Compensación con activos por impuestos corrientes	(39.099,43)	(200.736,55)
Pagos efectuados en el año	(22.801,10)	(35.116,05)
Total pasivos por impuestos corrientes	53.734,10	61.900,53

e) Utilidad neta antes del reconocimiento de la participación laboral y el impuesto a la renta

(Ver cuadro en la página siguiente)

Conciliaciones tributarias resumidas	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Utilidad neta del ejercicio	123.835,42	110.925,51
(+/-) Valores incluidos en la utilidad neta del ejercicio		
Impuesto a la renta	80.098,04	60.861,84
Utilidad neta antes del reconocimiento de la participación laboral y el impuesto a la renta del año	203.933,46	171.787,35

f) Cálculo del pasivo por impuesto corriente – conciliación tributaria

Conciliaciones tributarias resumidas	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Utilidad antes del impuesto a la renta	203.933,46	171.787,35
Diferencias temporarias:		
(+) Disminuciones de diferencias temporarias pasivas	4.721,32	4.721,32
Diferencias NO temporarias:		
(+) Gastos no deducibles o sin efectos fiscales	6.281,62	94.065,15
Base imponible	214.936,40	270.573,82
Impuesto a la renta corriente	53.734,10	61.900,53
Impuesto a la renta mínimo	-	15.636,01
Pasivo por impuesto corriente	53.734,10	61.900,53
Tasa promedio del impuesto a la renta corriente	26,3%	36,0%

g) Conciliación entre el pasivo por impuestos corrientes y el impuesto a la renta del año

Conciliación:	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Impuesto a la renta corriente	53.734,10	61.900,53
Pasivos por impuestos diferidos - variación (Ver Nota 15)	(1.038,69)	(1.038,69)
Pasivos por impuestos diferidos - ajuste por cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 15)	27.402,63	-
Impuesto a la renta del año	80.098,04	60.861,84

h) Estudio de precios de transferencia

El régimen de precios de transferencia incluido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno fue establecido con el objetivo de confirmar si las transacciones efectuadas con partes relacionadas fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes. Los contribuyentes sujetos al régimen de precios de transferencia deberán cumplir con las siguientes obligaciones tributarias:

a) Presentar hasta el mes de junio un anexo de precios de transferencia si las transacciones superan los US$3,000,000.00.

b) Presentar hasta el mes de junio un informe de precios de transferencia si las transacciones superan los US$15,000,000.00.

c) Presentar un informe de precios de transferencia en el caso de que la Administración Tributaria lo requiera.

Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía decidió no contratar un profesional independiente para elaborar un estudio de "precios de transferencia" que confirme que las transacciones efectuadas con partes relacionadas durante el año 2017 fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes; en consecuencia, informamos que no fue posible determinar los efectos que podrían existir en los estados financieros separados adjuntos derivados de la aplicación del régimen de precios de transferencia. Los estados financieros separados adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

i) **Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera:**

Con fecha 29 de diciembre del 2017, se promulgó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera. Estas reformas son aplicables a partir del ejercicio fiscal 2018 y entre otros aspectos incluye las siguientes reformas tributarias relevantes:

Deducibilidad de gastos:

- Será deducible los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme a le dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de impuesto a la renta, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por desahucio y de jubilación patronal

- Se establece que los gastos superiores a US$1,000.00 deberán ser bancarizados; por lo tanto, toda transacción que supere este valor deberá realizarse a través del sistema financiero

Tarifa del impuesto a la renta:

- La tarifa general del impuesto a la renta será del 25% a partir del 1 de enero del 2018; sin embargo, esta tarifa se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa del impuesto a la renta aplicable a toda la base imponible será del 28%.

- Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general del impuesto a la renta prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

- Reducción de la tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

- Los pagos efectuados a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición estarán sujetos a la retención del impuesto a la renta del 35%. Los dividendos pagados a contribuyentes domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición estarán sujetos a retención en la fuente del 35% menos el porcentaje del impuesto a la renta que dichas utilidades hayan pagado en el Ecuador.

- Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tarifa general del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de:

- maquinarias nuevas o equipos nuevos,
- todo tipo de insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, y,
- bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo.

Anticipo del impuesto a la renta:

- Se excluirán del cálculo del anticipo del impuesto a la renta en el rubro costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio
- Se excluirán del cálculo del anticipo del impuesto a la renta de los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de dicho impuesto y patrimonio, cuando corresponda, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto

Otras reformas:

- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada coma crédito tributario.
- Serán válidos los pactos entre accionistas que establezcan condiciones para la negociación de acciones. Sin embargo, tales pactos no serán oponibles a terceros, sin perjuicio de las responsabilidades civiles a que hubiere lugar, y en ningún caso podrán perjudicar los derechos de los accionistas minoritarios
- Los medios de pago electrónicos serán implementados y operados por las entidades del sistema financiero nacional de conformidad con la autorización que le otorgue el respectivo organismo de control.

14. DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros adjuntos muestran deudas con partes relacionadas a largo plazo por el valor de US$493,533.89 (2016: US$550,751.61) que corresponden a saldos pendientes de pago a partes relacionadas de la Compañía.

La Administración de la Compañía informa que estos valores por pagar devengan costos financieros a la tasa del 10% anual (tasa similar a las vigentes en el mercado financiero nacional). Adicionalmente, la Administración informa que el plan de pagos establecido entre las partes establece pagos anuales de US$109,717.55 que terminan en el año 2024.

Con fecha 29 de diciembre del 2016, la Junta General de Accionistas decidió aprobar y reconocer en sus registros contables la reclasificación de cuentas por pagar a la compañía relacionada Sodetur por el valor de US$550,751.61 a cuentas por pagar a accionistas.

Ver el resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 24.

15. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros de la Compañía muestran pasivos por impuestos diferidos por el valor de US$228,355.23 (2016: US$201,991.29) que provienen de las diferencias temporarias pasivas identificadas por la Administración de la Compañía.

Movimiento de los pasivos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2017 de los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias pasivas	2017			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Propiedades de inversión medidas a su valor razonable en la fecha de transición a las NIIF	918.142,23	-	(4.721,32)	913.420,91
Total diferencias temporarias pasivas	918.142,23	-	(4.721,32)	913.420,91
Pasivos por impuestos diferidos determinados	201.991,29	-	(1.038,69)	200.952,60
Ajuste por cambio de tasa				27.402,63
Total pasivos por impuestos diferidos				228.355,23
Tasa promedio de impuesto a la renta	22,0%			25,0%

Los movimientos del año 2016 de los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias pasivas	2016			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Propiedades de inversión medidas a su valor razonable en la fecha de transición a las NIIF	922.863,55	-	(4.721,32)	918.142,23
Total diferencias temporarias pasivas	922.863,55	-	(4.721,32)	918.142,23
Pasivos por impuestos diferidos determinados	203.029,98	-	(1.038,69)	201.991,29
Tasa promedio de impuesto a la renta	22,0%			22,0%

16. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los estados financieros de la Compañía muestran un capital social por el valor de US$800.00 que se encuentra dividido en 800 acciones ordinarias cuyo valor nominal es US$1.00 cada una.

17. RESERVAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los estados financieros muestran reservas por un valor de US$400.00 que corresponde a la reserva legal que fue constituida de conformidad con la política mencionada en la Nota 2.16.

18. RESULTADOS ACUMULADOS

Un resumen de los resultados acumulados se muestra a continuación:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2017	2016
Utilidades acumulados		258.053,14	147.127,63
(-) Pérdidas acumuladas		(12.160,99)	(12.160,99)
Adopción de las NIIF por primera vez	(1)	1.412.825,76	1.412.825,76
Reserva de capital	(1)	31.227,85	31.227,85
Utilidades del año		123.835,42	110.925,51
Total resultados acumulados		1.813.781,18	1.689.945,76

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.17.

Durante los años 2017 y 2016, la Junta General de Accionistas decidió no distribuir dividendos. De acuerdo con la legislación tributaria vigente en el Ecuador, los dividendos distribuidos a favor de accionistas que son personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados con el impuesto a la renta en el Ecuador. Este impuesto deberá ser retenido en la fuente por parte de la Compañía en el momento del pago o crédito en cuenta de los dividendos declarados.

19. INGRESOS ORDINARIOS

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros de la Compañía muestran ingresos ordinarios por el valor de US$290,000.00 (2016: US$288,000.00) que corresponden principalmente a ingresos por arrendamiento de inmuebles a la compañía relacionada Sodetur. Ver comentarios adicionales en la Nota 1.4

20. GASTOS DE OPERACION

Un resumen de la composición de los gastos de operación, establecido con base en la naturaleza del gasto, se muestra a continuación:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Honorarios profesionales	1.200,00	1.100,00
Suministros y materiales	52,00	24,00
Mantenimiento y reparación	4.905,00	2.724,00
Seguros y reaseguros	5.197,44	-
Impuestos, contribuciones y otros	2.874,84	36.415,10
Depreciación de activos	23.425,76	23.425,76
Otros menores	-	4.064,02
Total gastos administrativos	37.655,04	67.752,88

21. MOVIMIENTO FINANCIERO

Un resumen del movimiento financiero se muestra a continuación:

Movimiento financiero:		Al 31 de diciembre del	
		2017	2016
Ingresos financieros:	(1)	16.304,55	17.027,26
Gastos financieros	(2)	(64.716,05)	(65.487,03)
Total ingresos financieros		(48.411,50)	(48.459,77)

(1) Incluye intereses ganados provenientes de préstamos efectuados a la compañía relacionada Sodetur. Ver comentarios adicionales en la Notas 8.

(2) Incluye gastos financieros provenientes de las deudas a corto y largo plazo mantenidas con Sodetur. Ver comentarios adicionales en la Nota 12 y 14.

22. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2017 y 2016, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una Compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los socios y administradores representativos en la Compañía.

Resumen de transaciones efectuadas con partes relacion	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Activas	142.927,31	279.613,32
De ingresos	288.000,00	288.000,00
De gastos	57.923,36	62.832,80
Total transacciones con relacionadas	488.850,67	630.446,12

Un resumen de las transacciones efectuadas con partes relacionadas se muestra a continuación:

a) Resumen de transacciones con partes relacionadas – activas:

Resumen de transaciones activas:	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Dividendos anticipados:		
Accionistas	134.927,31	99.613,32
Prestamos efectuados a:		
Sociedad de Turismo Sodetur S.A.	8.000,00	180.000,00
Total operaciones activas	142.927,31	279.613,32

b) Resumen de transacciones con partes relacionadas – de ingresos:

Resumen de transaciones de ingresos:	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Ingresos por arrendamiento:		
Sociedad de Turismo Sodetur S.A	288.000,00	288.000,00
Total operaciones de ingresos	288.000,00	288.000,00

c) Resumen de transacciones con partes relacionadas – de gastos:

Resumen de transaciones de egresos:	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Intereses implícitos		
Sociedad de Turismo Sodetur S.A.	57.923,36	62.832,80
Total operaciones de egresos	57.923,36	62.832,80

Un resumen de los saldos por cobrar o pagar a partes relacionadas se muestra a continuación

a) Incluidas en el rubro deudores comerciales:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Sociedad de Turismo Sodetur S.A.	60.361,87	175.118,60
Total otras cuentas por cobrar a relacionadas	60.361,87	175.118,60

b) Incluidas en el rubro otras cuentas por cobrar:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Sociedad de Turismo Sodetur S.A.	203.978,47	196.686,71
Total otras cuentas por ccobrar relacionadas	203.978,47	196.686,71

c) Incluídas en el rubro otras cuentas por pagar:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2017	2016
Francisco Pinto y Herve Wessendorf (accionistas)	(1)	57.217,72	51.794,19
Total otras cuentas por pagar a relacionadas		57.217,72	51.794,19

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 1.5

d) Incluidas en el rubro deudas con partes relacionadas a largo plazo:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2017	2016
Francisco Pinto y Herve Wessendorf (accionistas)	(1)	493.533,89	550.751,61
Total cuentas por cobrar a relacionadas largo plazo		493.533,89	550.751,61

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 1.5

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2017 y 2016 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

23. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros (18 de mayo del 2018) 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.

Ing. Francisco Pinto Cordovez
Representante legal

C.P.A. Eduardo Bunce
Contador general

* * *