

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

1. INFORMACIÓN GENERAL

Dexicorp S.A. ("la Compañía") fue constituida en el Ecuador con fecha 1 de julio de 2002. Su matriz y sociedad controladora final es Indian Investigaciones (una sociedad constituida en Costa Rica cuyo único y principal accionista es Juan Carlos Serrano).

La principal actividad de la Compañía se relaciona con el arrendamiento de bienes inmuebles (terrenos y edificios) a terceros y compañías relacionadas.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no tiene empleados en relación de dependencia, por cuanto el servicio de administración y operación es prestado por su compañía relacionada Gerencia Corporativa Gerensa S.A..

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

2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

2.1 *Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual*

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

Impactos de la aplicación inicial de NIIF 9 Instrumentos financieros

En el año en curso, la Compañía ha aplicado la NIIF 9 Instrumentos Financieros (revisada en julio de 2014) y las enmiendas consecuentes en relación con otras NIIF que son efectivas durante un período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones transitorias de la NIIF 9 permite a una entidad no reexpresar información comparativa.

Adicionalmente, la Compañía ha adoptado las modificaciones consecuentes a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones que fueron aplicadas a las revelaciones de 2018 y al periodo comparativo.

La NIIF 9 introduce nuevos requisitos para:

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

Un detalle de estos nuevos requerimientos, así como su impacto sobre los estados financieros son descritos más adelante.

La Compañía ha aplicado la NIIF 9 en conformidad con las disposiciones de transición expuestas en dicha norma.

a) La clasificación y medición de los activos financieros

La fecha de la aplicación inicial (es decir, la fecha en que la Compañía ha evaluado su activos y pasivos financieros existentes en términos de los requerimientos de NIIF 9) es 1 de enero de 2018. Por consiguiente, la Compañía ha aplicado los requerimientos de la NIIF 9 a instrumentos que continúan siendo reconocidos al 1 de enero de 2018 y no aplicó los requerimientos a los instrumentos que fueron dados de baja al 1 de enero de 2018.

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

Específicamente:

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

A pesar de lo indicado anteriormente, la Compañía puede hacer la elección y/o designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de un instrumento de patrimonio que no es mantenida ni para negociar, ni como contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y,
- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión en un instrumento de deuda que cumple con los criterios para ser medida a costo amortizado o FVORI, para ser medido a FVR, si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

En el año en curso, la Compañía no ha designado ninguna inversión de deuda que cumpla los criterios de medición del costo amortizado o FVORI, para ser medido a FVR.

Los instrumentos de deuda que se miden posteriormente al costo amortizado o al FVORI están sujetos a deterioro, ver literal (b) a continuación.

La Administración de la Compañía revisó y evaluó los activos financieros existentes al 1 de enero del 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían en esa fecha, y concluyó que la aplicación inicial de la NIIF 9 ha tenido el siguiente impacto sobre los activos financieros de la Compañía en cuanto a su clasificación y medición:

Las inversiones en activos financieros y cuentas por cobrar comerciales que fueron medidos a costo amortizado según la NIC 39, se mantienen valorados a su costo amortizado según la NIIF 9, ya que se mantienen dentro de un modelo de negocio para recolectar flujos de efectivo contractuales y estos flujos de efectivo consisten exclusivamente de los pagos de capital e intereses sobre el importe principal pendiente.

Al 1 de enero del 2018, la Compañía efectuó ciertas reclasificaciones en el estado de situación financiera con el objetivo de cumplir los requerimientos de clasificación y revelación de la NIIF 9.

Un detalle es como sigue:

<u>Cuenta</u>	Al 31/12/17 previamente reportado	Reclasificaciones por NIIF 9	Al 1/1/18
<i>Estado de situación financiera:</i>			
Otros activos financieros medidos al costo amortizado	12,562,120	(12,562,120)	_____
Inversiones en activos financieros medidos al costo amortizado	_____	12,562,120	12,562,120

Ninguna de las reclasificaciones de activos financieros ha tenido impacto en la posición financiera de la Compañía, resultado del año u otro resultado integral.

b) Deterioro de activos financieros

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

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

- (1) Inversiones de deuda medidas a su costo amortizado o al FVORI;
- (2) Arrendamientos por cobrar;
- (3) Cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos; y
- (4) Contratos de garantía financiera a la que se aplican los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.

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

El resultado de la evaluación es el siguiente:

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - La Compañía aplicó el enfoque simplificado y reconoce las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida de estos activos.

Como resultado del análisis realizado, la Administración de la Compañía considera que no requiere una provisión para cuentas dudosas debido a que no cuenta con historia de cartera vencida. En caso de identificar incumplimiento de las cuentas por cobrar por parte de los arrendatarios, la Administración puede dar por terminada la relación comercial y hacen efectivas las garantías recibidas disponibles en efectivo por parte de los arrendatarios. La Compañía determinó los siguientes efectos producto de la aplicación inicial de la NIIF 9 al 1 de enero del 2018:

Cuenta	Valor en libros al 31/12/17	Disminución por nueva medición	NIIF 9 valor en libros al 1/1/18	Efecto en el patrimonio
Provisión pérdidas crediticias esperadas	(92,791)	71,141	(21,650)	71,141

Inversiones en activos financieros - Corresponde a préstamos entregados a compañías relacionadas; los cuales son evaluados como riesgo de crédito bajo a cada fecha de reporte.

Como resultado del análisis realizado, la Administración de la Compañía considera que no requiere una provisión adicional de pérdida crediticia esperada, debido a la evaluación individualizada de los créditos otorgados a las compañías relacionadas, la determinación de pérdidas crediticias esperadas se realizó en función de los importes adeudados, capacidad financiera y patrimonial necesarias que disponen para cancelar sus obligaciones; sin embargo, la Compañía determinó los siguientes efectos producto de la aplicación inicial de la NIIF 9 al 1 de enero del 2018:

Cuenta	Valor en libros al 31/12/17	Disminución por nueva medición	NIIF 9 valor en libros al 1/1/18	Efecto en el patrimonio
Provisión pérdidas crediticias esperadas	(533,964)	424,651	(109,313)	424,651

c) Clasificación y medición de pasivos financieros

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

Específicamente, la NIIF 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presente en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de esos efectos cree o incremente la asimetría contable en el resultado del año. Los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero que sea atribuible al riesgo de crédito de ese pasivo, no serán reclasificados posteriormente al resultado del año, sino que son transferidos directamente a resultados acumulados cuando el pasivo financiero es dado de baja. Previamente, bajo NIC 39, el importe total de los cambios en el valor razonable de los pasivos financieros medidos a FVR se presentaba en resultados del año.

La aplicación de la NIIF 9 no ha tenido impacto en la clasificación y medición de los pasivos financieros de la Compañía.

d) Revelaciones en relación con la aplicación inicial de NIIF 9

No existieron activos financieros o pasivos financieros que la Compañía hubiera designado previamente como a FVR bajo NIC 39 que fueran objeto de reclasificación o que la Compañía haya decidido reclasificar a partir de la aplicación de la NIIF 9. No hubo activos financieros o pasivos financieros que la Compañía ha optado por designar como a FVR en la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 9.

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

La Compañía no se encuentra bajo el alcance de aplicación de la NIIF 15 ingresos procedentes de contratos con los clientes (modificada en abril de 2016) que es de aplicación obligatoria durante el período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. El registro de ingresos por arrendamientos se los realiza de conformidad a la NIC 17 Arrendamientos.

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

NIIF	Título	Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIC 28	Participaciones a largo plazo en entidades Asociados y Negocios Conjuntos	Enero 1, 2019
CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

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

NIIF 16: Arrendamientos

Impacto general de la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas cuando se vuelve efectiva para los períodos iniciados a partir de 1 de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador bajo NIC 17.

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Compañía hará uso del recurso práctico disponible en la transición a la NIIF 16 de no volver a evaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. En consecuencia, la definición de un contrato de arrendamiento de acuerdo con la NIC 17 y CINIIF 4 continuará aplicando a esos arrendamientos contralados o modificados antes de enero 1 de 2019.

El cambio en la definición de un contrato de arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. La NIIF 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si el uso de un activo identificado es controlado por el cliente. El control se considera que existe si el cliente tiene:

- El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de la utilización de un activo identificado; y,
- El derecho a dirigir el uso de ese activo.

La Compañía aplicará la definición de un contrato de arrendamiento y guías relacionadas establecidas en la NIIF 16 a todos los contratos de arrendamiento celebrados o modificados en el 1 de enero de 2019 (si se trata de un arrendador o el arrendatario en el contrato de arrendamiento). En la preparación para la aplicación por primera vez de la NIIF 16, la Compañía se encuentra llevando a cabo un proyecto de implementación.

Impacto en la contabilidad del arrendatario

Arrendamientos operativos

La NIIF 16 cambiará la forma en que la Compañía contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como operativos, los cuales, están fuera del estado de situación financiera.

En la aplicación inicial de la NIIF 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica más adelante), la Compañía:

- a) Reconocerá activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento futuros;
- b) Reconocerá la amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado integral
- c) Separará el importe total de dinero pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Incentivos de arrendamiento (por ejemplo, período de gracia para pagos de alquiler) será reconocido como parte de la medición de los activos por derecho de uso y pasivos de arrendamiento, mientras que según la NIC 17 estos resultaron en el reconocimiento de un pasivo por incentivo de arrendamiento, amortizados como una reducción de los gastos de alquiler sobre una base de línea recta.

Bajo la NIIF 16, los activos por derecho de uso serán probados por deterioro de acuerdo con la NIC 36 - Deterioro de los activos. Esto reemplazará el requisito previo de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para los arrendamientos a corto plazo (período de arrendamiento de 12 meses o menos), la Compañía optará por reconocer un gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, según lo permitido por la NIIF 16.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no actúa como arrendataria, razón por la cual, anticipa que la aplicación de esta Norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

Arrendamientos financieros

Las principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 con respecto a los activos mantenidos anteriormente en arrendamiento financiero, es la medición de las garantías del valor residual proporcionadas por el arrendatario al arrendador. La NIIF 16 requiere que la Compañía reconozca como parte de su pasivo por arrendamiento sólo el importe que se espera pagar bajo una garantía del valor residual, en lugar del importe máximo garantizado como requiere la NIC 17. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no mantiene activos bajo arrendamientos financieros.

Impacto en la contabilidad del arrendador

Bajo la NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los contratos de arrendamiento, ya sea como financieros u operativos y contabiliza esos dos tipos

de arrendamiento de manera diferente. Sin embargo, la NIIF 16 ha modificado y ampliado los requerimientos de revelación, en particular con respecto a cómo un arrendador gestiona los riesgos derivados de su participación residual en los activos arrendados.

Modificaciones a la NIC 28: Participaciones a largo plazo en entidades asociadas y negocios conjuntos

La modificación aclara que la NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de deterioro, se aplican a las participaciones a largo plazo. Adicionalmente, al aplicar la NIIF 9 a las participaciones a largo plazo, una entidad no tiene en cuenta los ajustes a su valor contable requerido por la NIC 28 (es decir, un ajuste al importe en libros de las participaciones a largo plazo derivadas de la asignación de las pérdidas de la entidad o evaluación de deterioro de acuerdo con la NIC 28).

Las modificaciones se aplican retroactivamente a períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2019.

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la aplicación de esta modificación en sus estados financieros, razón por la cual, no se puede determinar los efectos de la aplicación de la referida modificación en los estados financieros y sus revelaciones.

CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias

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

Esta interpretación aplica para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

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

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- NIIF 3 Combinación de Negocios - Clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- NIIF 11 Acuerdos Conjuntos - Clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.
- NIC 12 Impuesto a las Ganancias - Clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento - Clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros de la Compañía; sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 3.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 3.2 Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 3.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas con operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de

importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

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

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

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

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

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

3.4 Efectivo y bancos - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos bancarios, que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

3.5 Activos no corrientes mantenidos para la venta - Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su importe en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual sujeto sólo a los términos que son usuales y adaptados para las ventas de esos activos (o grupo de activos para su disposición). La Administración debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta finalizada dentro del período de un año desde la fecha de clasificación.

Los activos no corrientes (y grupos de activos para su disposición) clasificados como mantenidos para la venta son calculados al menor del importe en libros y el valor razonable de los activos anteriores menos los costos de ventas.

3.6 Propiedades y equipos

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

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor

residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, maquinaria y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clases de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Maquinaria y equipos	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

Retiro o venta de propiedades y equipos - Una partida de propiedades y equipos se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

- 3.7 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

La depreciación de las propiedades de inversión se registra en resultados del período y se reconoce en método de línea recta sobre su vida útil estimada. La Compañía estimada una vida útil de aproximadamente 20 años para sus propiedades de inversión.

- 3.8 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos** - Una asociada es una entidad sobre la que la Compañía posee influencia significativa. Influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada, sin llegar a tener el control ni el control conjunto de ésta.

Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto mediante el cual las partes que tienen control conjunto tienen derecho a los activos netos del acuerdo. El control conjunto es el reparto del control contractualmente decidido de un acuerdo, que existe solo cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados y los activos y pasivos de las compañías asociadas o negocios conjuntos son incorporados a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión o una porción de la misma es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5.

Conforme al método de participación, las inversiones en compañías asociadas o negocios conjuntos se contabilizan inicialmente en el estado de situación financiera al costo, y se ajustan posteriormente para reconocer la participación de la Compañía en el resultado y en otro resultado integral de la asociada o negocio conjunto. Cuando la participación de la Compañía en las pérdidas de una asociada o negocio conjunto exceda la participación de la Compañía en los mismos (lo cual incluye cualquier participación a largo plazo que, en sustancia, forme parte de la inversión neta de la Compañía en la asociada o negocio conjunto), la Compañía deja de reconocer su participación en pérdidas futuras. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto.

Una inversión en una asociada o negocio conjunto se contabiliza usando el método de la participación desde la fecha en la participada se convierte en una asociada o negocio conjunto. En la adquisición de la inversión en la asociada o negocio conjunto, cualquier exceso del costo de la inversión sobre la distribución del valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la participada se reconoce como plusvalía, que se incluye dentro del importe en libros de la inversión. Cualquier exceso en la distribución de la Compañía del valor razonable neto de los activos y pasivos identificables sobre el costo de inversión, luego de su revaluación, se reconoce inmediatamente en el estado del resultado en el periodo en el que se adquirió la inversión.

Los requerimientos de la NIC 39 se aplican para determinar si es necesario reconocer alguna pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Compañía en una asociada o negocio conjunto. La totalidad del importe en libros de la inversión (incluyendo la plusvalía) es probada por deterioro de conformidad con la NIC 36 Deterioro de Activos como un activo individual comparando su importe recuperable (mayor valor entre el valor de uso y el valor razonable menos los costos de disposición con su importe en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del importe en libros de la inversión. Cualquier reverso de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con la NIC 36 hasta que el importe recuperable de la inversión aumente posteriormente.

La Compañía discontinúa el uso del método de la participación desde la fecha cuando la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión es clasificada como mantenida para la venta. Cuando la Compañía mantiene una participación en una antigua asociada o negocio conjunto y la participación mantenida es un activo financiero, la Compañía mide la participación mantenida al valor razonable a esa fecha y el valor razonable es considerado como su valor razonable en el reconocimiento inicial de acuerdo con la NIC 39. La diferencia entre el importe en libros de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que se discontinuó el uso del método de la participación y el valor razonable de cualquier participación retenida y cualquier resultado de la venta de una parte de la participación en la asociada o negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancias o pérdidas de la venta de la asociada o negocio conjunto.

Adicionalmente, la Compañía registra todos los importes previamente reconocidos en otro resultado integral con respecto a esa asociada o negocio conjunto sobre la misma base que hubiese sido requerida si dicha asociada o negocio conjunto hubiese vendido directamente los activos o pasivos financieros. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otro resultado integral por parte de la asociada o negocio conjunto hubiese sido reclasificada al resultado del

período al momento de la venta de los activos o pasivos relacionados, la Compañía reclasificaría la ganancia o pérdida desde el patrimonio al resultado del período (como un ajuste de reclasificación) al momento en que descontinúe el uso del método de la participación.

La Compañía continúa usando el método de la participación cuando una inversión en una asociada se convierte en una inversión en un negocio conjunto, o una inversión en un negocio conjunto se convierte en una inversión en una asociada. No hay medición al valor razonable al momento de esos cambios en las participaciones de propiedad.

Cuando la Compañía reduce su participación accionaria en una asociada o en un negocio conjunto, pero continúa usando el método de la participación, la Compañía reclasifica al resultado del período la proporción de la ganancia o pérdida que ha sido reconocida previamente en otro resultado integral en relación con esa reducción en la participación accionaria, si esa ganancia o pérdida fuese reclasificada al resultado del período en la venta de los activos o pasivos correspondientes.

Si una entidad de la Compañía efectúa una transacción con una asociada o negocio conjunto de la Compañía, se reconocen las ganancias y pérdidas que resultan de dichas transacciones en los estados financieros de la Compañía o únicamente por la porción de la participación en la asociada o negocio conjunto que no está relacionada con la Compañía.

3.9 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán impositivos o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán impositivos o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal. Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera. La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro de la Compañía soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

Impuestos diferidos - Se reconocen sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de

negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

Se debe reconocer un pasivo por impuesto diferido por diferencias temporarias impositivas relacionadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, a excepción de aquellos en los que la Compañía es capaz de controlar el reverso de la diferencia temporal y cuando exista la posibilidad de que ésta no pueda revertirse en un futuro cercano. Los activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias deducibles asociadas con dichas inversiones y participaciones son únicamente reconocidos, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de una utilidad gravable (tributaria) futura contra las que cargar esas diferencias temporarias y cuando exista la posibilidad de que éstas puedan revertirse en un futuro cercano.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

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

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente,

su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el importe de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

- 3.11 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.

La Compañía como arrendadora - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

- 3.12 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Ingresos por arrendamiento - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 3.11.

Prestación de servicios - Los importes de los ingresos provenientes de contratos de mantenimiento se reconocen tomando como referencia el grado de terminación del servicio prestado y en función del porcentaje de metros cuadrados arrendados.

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

- 3.14 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

- 3.15 Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al

momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

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

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de los activos financieros

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y,
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones son medidos posteriormente a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVORI):

- Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra al obtener flujos de efectivo contractuales y por la venta de los activos financieros; y,
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados (FVR). A pesar de lo anterior, la Compañía podrá tomar la siguiente elección y/o designación irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio en otro resultado integral si se cumplen ciertos criterios; y,
- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumple los criterios de costo amortizado o FVORI para medirlo a FVR si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

El costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las inversiones en instrumentos de deuda que se miden al costo amortizado o al FVORI y cuentas por cobrar comerciales. El importe de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

La Compañía reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de la Compañía, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

La evaluación no incluye un análisis del valor del dinero en el tiempo, debido a que principalmente la liquidación de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, ocurre en un período menor de 12 meses.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía reconoce la pérdida esperada durante toda la vida del instrumento cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía mide la pérdida por deterioro para ese instrumento financiero por un importe igual a la pérdida esperada en los próximos 12 meses.

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida

esperada del instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros.

Aumento significativo de riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía compara el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de presentación del estado financiero con el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de su reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado.

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

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

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

A pesar de lo anterior, la Compañía asume que el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determinó que el riesgo de crédito de ese instrumento

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

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

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

Definición de incumplimiento

La Compañía considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 30 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

Política de castigos

La Compañía castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de dos años vencidos, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación de la Compañía, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para las cuentas por cobrar comerciales e inversiones en activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de sus cuentas por cobrar comerciales e inversiones en activos financieros en el resultado del año con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de pérdida de crédito esperada.

Baja de activos financieros - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

3.17 Pasivos financieros - Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR. Todos los pasivos de la Compañía se miden al costo amortizado.

Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado - Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y sólo si, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que se describen en la Nota 3, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los importes reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

4.1 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables de la Compañía

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones (las cuales son presentadas de forma separada abajo), que la Administración ha efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un impacto significativo en los importes reconocidos en los estados financieros.

Evaluación del modelo de negocio - La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio. La Compañía determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular. Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y cómo se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos. La Compañía monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo del negocio para el cual los activos fueron mantenidos. El monitoreo es parte de la evaluación continua de la Compañía de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; y, por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos. Ningún cambio fue requerido durante los períodos de reporte.

Aumento significativo del riesgo de crédito - Como se explica en la Nota 2, la pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de crédito esperada a lo largo de su vida para los activos financieros a corto plazo. La NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo en el riesgo de crédito. Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo ha aumentado significativamente, la Compañía toma en cuenta información cualitativa y cuantitativa prospectiva razonable y soportable.

4.2 Fuentes clave para las estimaciones

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo

importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

Cálculo de la pérdida de crédito esperada - Cuando se mide la pérdida de crédito esperada PCE, la Compañía utiliza información prospectiva razonable y soportable, la cual está basada en supuestos para el movimiento futuro de diferentes indicadores económicos y cómo estos se afectarán entre sí.

La pérdida dada el incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge dado el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales adeudados y aquellos que el deudor espera recibir, teniendo en cuenta los flujos de efectivo provenientes de garantías y mejoras integrales del crédito.

Impuesto a la renta diferido - La Compañía ha realizado la estimación de sus 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.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Clientes locales	567,380	533,405
Compañías relacionadas (Nota 15)	201,429	224,367
Provisión para cuentas dudosas	<u>(4,950)</u>	<u>(92,791)</u>
Subtotal	763,859	664,981
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Anticipo para la compra de propiedades de inversión	1,724,430	1,521,189
Anticipo a proveedores	1,731	6,271
Otras	<u>1,156,540</u>	<u>-</u>
Total	<u>3,646,560</u>	<u>2,192,441</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	3,646,560	711,036
No corriente	<u>-</u>	<u>1,481,405</u>
Total	<u>3,646,560</u>	<u>2,192,441</u>

Anticipo para la compra de propiedades - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponde a la entrega de anticipos para la compra de propiedades. Estos anticipos serán liquidados una vez se efectuó el traspaso de las propiedades, el cual está en proceso de ejecución.

Otras - Corresponden a cuentas por cobrar a compañías relacionadas, las cuales se recuperaron a la fecha de presentación de este informe.

La Compañía mide la provisión de pérdidas de cuentas por cobrar comerciales por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida de estos activos. Las pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar comerciales se estiman utilizando una matriz de provisión por referencia a la experiencia de incumplimiento del deudor.

6. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Préstamos a compañías relacionadas	6,749,619	6,562,121
Otras cuentas por cobrar	<u>4,985,966</u>	<u>5,999,999</u>
Total	<u>11,735,585</u>	<u>12,562,120</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	7,897,253	12,562,120
No corriente	<u>3,838,332</u>	<u>-</u>
Total	<u>11,735,585</u>	<u>12,562,120</u>

Préstamos a compañías relacionadas - Son mantenidas por la Compañía dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recolectar los flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe principal pendiente. Por lo tanto, todos estos activos financieros se miden a su costo amortizado.

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Préstamos a compañías relacionadas:</i>		
Jucarcop Group S.A.	3,760,273	3,911,270
Tomoraguadua S.A.	1,840,096	1,733,958
Casscarstone Cia. Ltda.	549,997	566,161
Liquipei Ecuador S.A.	280,808	452,646
Retelcom S.A.	488,615	429,050
Otros	<u>2,914</u>	<u>3,000</u>
Subtotal	6,922,703	7,096,085
Provisión para pérdidas crediticias esperadas	<u>(173,084)</u>	<u>(533,964)</u>
Total	<u>6,749,619</u>	<u>6,562,121</u>

Otras cuentas por cobrar - Corresponde principalmente a la cuenta por cobrar a Masville Trading Corp., una sociedad extranjera domiciliada en Panamá, por la venta de acciones de la compañía relacionada Casscarstone Cia. Ltda. Al 31 de diciembre del 2018, la Administración cuenta con un plan formal de pagos, cuya fecha de vencimiento es el 17 de septiembre del 2027 a una tasa de interés anual del 8%.

Deterioro de activos financieros - Las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo han sido aplicadas en la adopción inicial de NIIF 9 hasta que estos activos financieros sean dados de baja, ya que requeriría costo y esfuerzo indebido para determinar si su riesgo de crédito ha aumentado considerablemente desde su reconocimiento inicial a la fecha de aplicación inicial de la NIIF 9.

En la determinación de las pérdidas crediticias esperadas para estos activos, la Administración de la Compañía ha tenido en cuenta la experiencia histórica de incumplimiento y la posición financiera de las contrapartes, según sea apropiado, al determinar la probabilidad de incumplimiento de cada uno de estos activos financieros, así como las pérdidas al ocurrir el incumplimiento en cada caso.

No ha habido ningún cambio en las técnicas de estimación o supuestos significativos realizados durante el período actual para evaluar un incremento en la provisión de deterioro de estos activos financieros registrados al 31 de diciembre del 2018.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Corresponde a locales comerciales, bodegas y parqueaderos ubicados principalmente en las ciudades de Quito y Guayaquil, las mismas que son arrendadas por períodos de tiempo de hasta 10 años. Un resumen de las propiedades de inversión es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Costo	23,716,962	25,364,283
Depreciación acumulada	<u>(6,157,886)</u>	<u>(5,788,602)</u>
Total	<u>17,559,076</u>	<u>19,575,681</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	10,511,985	11,516,707
Propiedades e instalaciones	<u>7,047,091</u>	<u>8,058,974</u>
Total	<u>17,559,076</u>	<u>19,575,681</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

ESPACIO EN BLANCO

	Terrenos	Propiedades e instalaciones	Total
<i>Coste:</i>			
Saldos al 31 de diciembre del 2016	11,325,590	14,141,526	25,467,116
Adiciones	250,000	-	250,000
Ventas	<u>(58,883)</u>	<u>(293,950)</u>	<u>(352,833)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	11,516,707	13,847,576	25,364,283
Adiciones	30,533	94,467	125,000
Reclasificación activos no corrientes mantenidos para la venta (1)	<u>(1,035,255)</u>	<u>(737,066)</u>	<u>(1,772,321)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2018	<u>10,511,985</u>	<u>13,204,977</u>	<u>23,716,962</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>			
Saldos al 31 de diciembre del 2016		(5,164,564)	(5,164,564)
Gasto de depreciación del año		(768,416)	(768,416)
Ventas	<u> </u>	<u>144,378</u>	<u>144,378</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017		(5,788,602)	(5,788,602)
Gasto de depreciación del año		(723,657)	(723,657)
Reclasificación activos no corrientes mantenidos para la venta (1)	<u> </u>	<u>354,373</u>	<u>354,373</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2018	<u> </u>	<u>(6,157,886)</u>	<u>(6,157,886)</u>

Reclasificación activos no corrientes mantenidos para la venta - Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía reclasificó como activos no corrientes mantenidos para la venta una propiedad en la ciudad de Guayaquil y una propiedad en la ciudad de Quito. En el mes de marzo del año 2018, la Compañía firmó por un importe de US\$2 millones un contrato de compraventa sobre la propiedad en Guayaquil con la compañía Synerassets S.A., y por la propiedad de Quito se firmó por un importe de US\$ 950 mil una promesa de compra-venta con la Universidad San Francisco de Quito. La Administración de la Compañía espera liquidar las ventas durante el año 2019.

Activos en garantía - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantiene como garantía de sus préstamos bancarios y emisión de obligaciones, propiedades de inversión por US\$16.1 millones y US\$16.2 millones, respectivamente.

Valor razonable de las propiedades de inversión - El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2018 asciende a US\$35.2 millones (US\$36.6 millones para el año 2017), los cuales fueron determinados a través de avalúos de propiedades de inversión realizados por peritos independientes.

8. INVERSIONES EN ACCIONES

	31/12/18	31/12/17
Inversiones en acciones	2,589,671	2,213,978
Aportes para futuras capitalizaciones	2,567,930	—
Total	5,157,601	2,213,978

Inversiones en acciones:

Compañía	Proporción de participación accionaria y poder de voto (en porcentaje)		Saldo en libros	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Casscarstone Cía. Ltda.	33.33	33.33	1,913,617	2,098,445
Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda.	0.20	0.20	15,151	15,147
Football Newco	0.14	-	560,517	-
Banco Bolivariano C.A.	0.03	0.03	67,324	67,324
Banco de la Producción S.A. Produbanco	0.01	0.01	33,062	33,062
Total			2,589,671	2,213,978

Los movimientos de las inversiones en acciones fueron como sigue:

	Año terminado	
	31/12/18	31/12/17
Saldos al comienzo del año	2,213,978	2,711,040
Ganancia (pérdida) en resultados de asociadas	375,693	(497,062)
Saldos al fin del año	2,589,671	2,213,978

Aportes para futuras capitalizaciones – Corresponde a aportes para futuras capitalizaciones entregados a la Compañía Football Newco.

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

Nombre del negocio <u>Conjunto</u>	Actividad principal	Lugar de constitución y establecimiento principal del negocio	Proporción de participación accionaria y poder de voto ... Diciembre 31, ...	
			2018	2017
Royalstate S.A.	Arriendo de inmuebles	Ecuador	50	50
Mainguar S.A.	Inmobiliaria	Ecuador	50	50

La información financiera resumida de los negocios conjuntos de la Compañía se detalla a continuación:

	Royalstate S.A.		Mainguar S.A.	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Activos corrientes	<u>318,082</u>	<u>70,732</u>	<u>257,824</u>	<u>305,411</u>
Activos no corrientes	<u>3,543,142</u>	<u>4,311,219</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Pasivos corrientes	<u>959,416</u>	<u>1,710,680</u>	<u>50,000</u>	<u>106,080</u>
Pasivos no corrientes	<u>5,100</u>	<u>1,500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Los saldos de activos y pasivos incluyen:</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>19,223</u>	<u>5,794</u>	<u>9,322</u>	<u>56,910</u>
Pasivos financieros corrientes (excluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y provisiones)	<u>932,323</u>	<u>1,700,443</u>	<u>50,000</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros no corrientes (excluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y provisiones)	<u>-</u>	<u>1,500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Ingresos	<u>493,298</u>	<u>521,227</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia (pérdida) del ejercicio	<u>253,921</u>	<u>271,425</u>	<u>(5,830)</u>	<u>(2,532)</u>

Conciliación de la información financiera resumida anteriormente al valor en libros de la participación en los negocios conjuntos reconocidos en los estados financieros:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Activos netos de los negocios conjuntos	<u>3,104,532</u>	<u>2,824,674</u>
Porción Participación de la Compañía en los negocios conjuntos	<u>50%</u>	<u>50%</u>
Saldo contable de la participación de la Compañía en los negocios conjuntos	<u>1,552,266</u>	<u>1,412,337</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los negocios conjuntos no tienen restricciones para transferir fondos a la Compañía en forma de dividendos en efectivo o de reembolsos de préstamos o anticipos.

Los movimientos de las inversiones en negocios conjuntos fueron como sigue:

	Año terminado	
	31/12/18	31/12/17
Saldos al comienzo del año	1,412,337	1,304,574
Ganancia en resultados	185,807	107,763
Dividendos recibidos	(45,878)	
Saldos al fin del año	1,552,266	1,412,337

10. PRÉSTAMOS Y TÍTULOS EMITIDOS

	31/12/18	31/12/17
<i>No garantizados - al costo amortizado</i>		
Préstamos de partes relacionadas (Nota 15)	5,911,182	4,354,808
Préstamos de terceros	21,227	400,000
Subtotal	5,932,409	4,754,808
<i>Garantizados - al costo amortizado</i>		
Préstamos locales	13,333,176	14,248,665
Obligación por títulos emitidos	669,464	1,926,082
Subtotal	14,002,640	16,174,747
Total	19,935,049	20,929,555
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	8,101,414	9,144,810
No corriente	11,833,635	11,784,745
Total	19,935,049	20,929,555

Préstamos de partes relacionadas - Al 31 de diciembre del 2018, corresponde principalmente a un préstamo de la compañía relacionada INT Food Services Inc. Sucursal Ecuador por US\$4 millones, la cual genera una tasa de interés nominal anual del 8% y con vencimiento en el año 2022.

Préstamos locales - Corresponde a obligaciones por pagar a instituciones financieras locales con vencimientos hasta noviembre del 2023 (hasta julio del 2022 para el año 2017), los cuales devengan una tasa de interés efectiva anual que fluctúa entre el 8.20% y el 8.95%.

Obligación por títulos emitidos - La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador mediante Resolución No. SCV.IRQ.DRMV.2014.3105 del 20 de agosto del 2014, autorizó a la Compañía la emisión obligaciones por US\$6 millones. La emisión obligaciones es de dos tipos, la Clase A y la Clase B por US\$3 millones cada una, y con vencimientos en 1800 días y 1440 días, respectivamente, y una tasa de interés del 8.5% y 8.25%, respectivamente. La emisión obligaciones se encuentra garantizada a través de una garantía general equivalente al 80% del total de activos libres de gravamen, los cuales, al 31 de diciembre del 2018, asciende a US\$17.2 millones.

Los vencimientos no corrientes de los préstamos y títulos emitidos son como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
2019		4,027,923
2020	3,229,481	3,916,270
2021	2,698,915	3,138,156
2022	2,954,269	702,396
2023	<u>2,950,970</u>	<u>-</u>
Total	<u>11,833,635</u>	<u>11,784,745</u>

Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	20,929,555	21,772,796
Nuevos créditos	2,883,000	8,176,039
Pagos	<u>(3,877,506)</u>	<u>(9,019,280)</u>
Saldos al fin del año	<u>19,935,049</u>	<u>20,929,555</u>

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Proveedores locales	79,518	75,109
Compañías relacionadas (Nota 15)	<u>502,180</u>	<u>280,676</u>
Subtotal	<u>581,698</u>	<u>355,785</u>
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Anticipo por venta de propiedades	2,650,402	100,080
Dividendos por pagar	291,375	291,375
Otras	<u>34,888</u>	<u>480,015</u>
Subtotal	<u>2,976,665</u>	<u>871,470</u>
Total	<u>3,558,363</u>	<u>1,227,255</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	3,232,100	802,654
No corriente	<u>326,263</u>	<u>424,601</u>
Total	<u>3,558,363</u>	<u>1,227,255</u>

12. IMPUESTOS

Activos y pasivos por impuestos:

	31/12/18	31/12/17
<i>Activos por impuestos:</i>		
Crédito tributario de impuesto a la renta y total	162,280	124,997
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y Retenciones	30,968	28,953
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>2,815</u>	<u>6,127</u>
Total	<u>33,783</u>	<u>35,080</u>

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Año terminado	
	31/12/18	31/12/17
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	1,460,323	851,409
Ganancia (pérdida) en resultados de asociadas y negocios conjuntos	(745,515)	389,299
Gastos no deducibles	452,157	95,007
Ingresos exentos	<u>(78,777)</u>	<u>(238,001)</u>
Utilidad gravable	1,088,188	1,097,714
Impuesto a la renta causado	<u>272,047</u>	<u>241,497</u>
Anticipo calculado (2)	<u>179,036</u>	<u>154,807</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados (1)	<u>272,047</u>	<u>241,497</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución (22% para el año 2017), no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28% (25% para el año 2017). Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía utilizó la tarifa del 25% y 22%, respectivamente.

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos

deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2016 al 2018.

Movimiento del crédito tributario del impuesto a la renta:

	Año terminado	
	31/12/18	31/12/17
Saldos al comienzo del año	(124,997)	(60,395)
Provisión del año	272,047	241,497
Pagos efectuados	(309,330)	(306,099)
Saldos al fin del año	(162,280)	(124,997)

Pagos efectuados - Corresponde a retenciones en la fuente y al anticipo de impuesto a la renta pagado.

Saldos del pasivo por impuesto diferido:

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en resultados	Saldos al fin del año
Año 2018			
<i>Pasivo por impuesto diferido en relación a:</i>			
Propiedades de inversión y total	63,419	(16,773)	46,646
Año 2017			
<i>Pasivo por impuesto diferido en relación a:</i>			
Propiedades de inversión y total	78,654	(15,235)	63,419

Aspectos tributarios:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser

utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el importe efectivamente pagado

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:

- Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agro asociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
- Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.

Reformas a varios cuerpos legales:

Impuesto a la renta

Ingresos:

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".

Gastos Deducibles - Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo receptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia.

Tarifa - La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando en la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la enajenación de acciones - Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta - Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado:

- Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA.
- Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA
- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.
- Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios.

Impuesto a la Salida de Divisas:

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.
- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos.
- Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.
- Se establece la devolución ISD a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte.

Precios de Transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas del exterior durante los años 2018 y 2017, no superan el importe acumulado mencionado.

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Clases y categorías de instrumentos financieros y sus valores razonables

La siguiente tabla combina información sobre:

- Clases de instrumentos financieros basadas en su naturaleza y características;
- Los valores en libros de los instrumentos financieros.

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Efectivo y bancos	94,315	127,951
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto de anticipos a proveedores (Nota 5)	1,922,130	671,252
Inversiones en activos financieros (Nota 6)	11,735,585	12,562,120
Total	13,752,030	13,361,323
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Préstamos y títulos emitidos (Nota 10)	19,935,049	20,929,555
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, neto de anticipo de clientes (Nota 11)	907,961	1,127,175
Total	20,843,010	22,056,730

Valor razonable de instrumentos financieros- La administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable

Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, Dexicorp S.A. está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

Riesgo en las tasas de interés - La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene préstamos a tasas de interés fijas. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre préstamos a tasas de interés bajas y obligaciones de compañías relacionadas.

Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía realiza sus transacciones principalmente con compañías relacionadas, cuyos términos se encuentran documentados en los respectivos contratos.

Riesgo de liquidez - El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras cuando estas sean requeridas.

La Gerencia de la Compañía tiene la responsabilidad final para la mitigación de este riesgo, y ha establecido un marco de trabajo apropiado para su administración de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como su gestión de liquidez.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo inversiones temporales de renta fija y renta variable en el sistema financiero local y facilidades financieras, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

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

Índice de endeudamiento

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

	31/12/18	31/12/17
Préstamos y títulos emitidos	19,935,049	20,929,555
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, neto de anticipo de clientes (Nota 11)	907,961	1,127,175
Efectivo y bancos	<u>(94,315)</u>	<u>(127,951)</u>
Deuda neta	<u>20,748,695</u>	<u>21,928,779</u>
Patrimonio	<u>17,470,804</u>	<u>15,821,921</u>
Índice de deuda neta y patrimonio	<u>118%</u>	<u>138%</u>

14. PATRIMONIO

Capital social - Consiste de 4,000,000 de acciones de US\$1.00 valor unitario, las cuales otorgan un voto por participación y un derecho a los dividendos.

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

Utilidades retenidas: Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Utilidades retenidas - distribuibles	5,827,279	4,178,396
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>7,258,066</u>	<u>7,258,066</u>
Total	<u>13,085,345</u>	<u>11,436,462</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución No. SC.ICI.CPAIFRSG.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Dividendos - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no ha distribuido dividendos a sus accionistas.

15. SALDOS Y TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Transacciones comerciales:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Ingresos por servicios:		
Casscarstone Cía. Ltda.	360,000	360,000
Int Food Services Corp. (Sucursal Ecuador)	3,279	34,715
Deli Internacional S.A.	484	-
Otros	<u>543</u>	<u>1,091</u>
Total	<u>364,306</u>	<u>395,806</u>

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Ingresos por arriendos:</i>		
Deli Internacional S.A.	65,700	61,977
Shemlon S.A.	34,606	37,967
Estilcom S.C.C.	21,879	-
Embutser S.A.	13,680	15,251
Int. Food Services Corp. (Sucursal Ecuador)	<u>13,200</u>	<u>10,050</u>
Total	<u>149,065</u>	<u>125,245</u>
<i>Gastos de administración y operación:</i>		
Int. Food Services Corp. (Sucursal Ecuador)	310,401	169,996
Deli Internacional S.A.	140,790	200,237
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.	120,667	108,000
Menestras del Negro S.A.	-	60,000
Luis Antonio Serrano	<u>6,627</u>	<u>24,089</u>
Total	<u>578,485</u>	<u>562,322</u>
<i>Saldos con partes relacionadas:</i>		
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales (Nota 5):</i>		
Tomoraguadua S.A.	69,081	33,465
Jucarcorp Group S.A.	61,758	66,981
Casscarson Cía. Ltda.	60,120	60,960
Int. Food Services Corp. (Sucursal Ecuador)	104	35,320
Deli Internacional S.A.	6,210	13,838
Retelcom S.A.	791	3,059
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.		9,454
Shemlon S.A.	3,362	33
Otros	<u>3</u>	<u>1,257</u>
Total	<u>201,429</u>	<u>224,367</u>
<i>Préstamos (Nota 10):</i>		
Int. Food Services Corp. (Sucursal Ecuador)	4,033,869	2,686,869
Juan Carlos Serrano	766,444	657,070
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.	100,000	-
Menestras del Negro S.A.	990,000	990,000
Luis Antonio Serrano	<u>20,869</u>	<u>20,869</u>
Total	<u>5,911,182</u>	<u>4,354,808</u>
<i>Cuentas por pagar comerciales (Nota 11):</i>		
Int. Food Services Corp. (Sucursal Ecuador)	379,450	163,677
Deli Internacional S.A.	67,331	106,852
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.	49,313	9,900
Luis Antonio Serrano	2,976	247
Embutser S.A.	2,679	-
Saba S.A.	<u>431</u>	<u>-</u>
Total	<u>502,180</u>	<u>280,676</u>

16. UTILIDAD POR ACCIÓN

Las utilidades y el número promedio ponderado de acciones ordinarias utilizadas en el cálculo de la utilidad básica por acción son los siguientes:

	31/12/18	31/12/17
Utilidad del año	1,205,049	625,147
Número promedio ponderado de acciones ordinarias	4,000,000	4,000,000
Utilidad básica y diluida por acción	0.30	0.16

17. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantiene firmados varios contratos de arrendamiento de sus propiedades de inversión. Un resumen de los principales contratos es como sigue:

Contrato de arrendamiento con FLEXNET DEL ECUADOR CIA LTDA. - El 26 de octubre de 2010, Dexicorp S.A. suscribió un contrato de arrendamiento con la Compañía FLEXNET DEL ECUADOR CIA LTDA., por un galpón industrial de 10,000 metros cuadrados, y un patio de maniobras y estacionamientos de 5,000 metros cuadrados para uso del arrendatario. El contrato original venció el 31 de diciembre del 2015, por lo que se firmó un adendum con fecha 14 de enero del 2016 que renueva el contrato por 3 años a partir de su suscripción.

Contrato de arrendamiento con BAYER S.A. - El 28 de marzo de 2014, Dexicorp SA. suscribió un contrato de arrendamiento con la Compañía BAYER S.A. por un galpón de 3,000 metros cuadrados, para destinarlo a bodega. El plazo del contrato es de 6 años y 7 meses a partir de su suscripción.

Contrato de arrendamiento con COMPAÑÍA GENERAL DE COMERCIO Y MANDATO S.A. - El 06 de abril de 2015, Dexicorp S.A. suscribió un contrato de arrendamiento con la compañía General de Comercio y Mandato S.A., por un galpón de 2,500 metros cuadrados, para destinarlo a bodega. El plazo del contrato es de 5 años a partir de su suscripción.

Contrato de arrendamiento con OMNIBUS BB TRANSPORTES S.A. - El 15 de diciembre del 2015, Dexicorp S.A., suscribió un contrato de arriendo con la compañía OMNIBUS BB TRANSPORTES S.A, por una bodega con un área de 10,000 metros cuadrados que incluye 4 galpones cerrados, área de carga y descarga. El plazo del contrato venció en diciembre del 2018 y a la fecha de emisión de este informe se encuentra en proceso de renovación.

Contrato de arrendamiento con STIMM CIA LTDA. - El 1 de diciembre de 2010, Dexicorp S.A suscribió un contrato de arrendamiento con la compañía STIMM CIA LTDA., de un galpón que cuenta con oficinas en planta baja y mezzanine con oficinas en planta alta siendo la superficie total de 3,397 metros cuadrados. El plazo del contrato venció en noviembre 30 del 2013 por lo que el 1 de enero del 2014 se firmó un adendum que renovó el contrato por 5 años a partir su de suscripción.

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

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 29 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración en abril 29 del 2019 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.
