

INTEGRALAUDIT

SERUVI S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

SERUVI S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

<u>ÍNDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	1-3
Estado de situación financiera	4-5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9-41

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	U.S. dólares
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas
de Seruvi S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Seruvi S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Seruvi S.A. al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”. Somos independientes de Seruvi S.A., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Información presentada en adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Accionistas.

Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros.

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

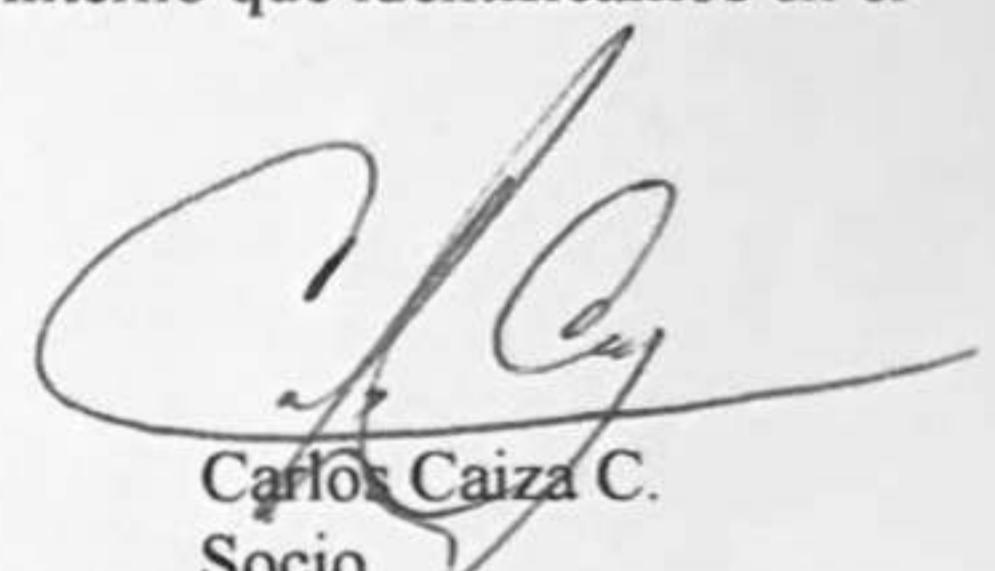
Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Integroaudit.

Guayaquil, febrero 27, 2020
SC-RNAE 616



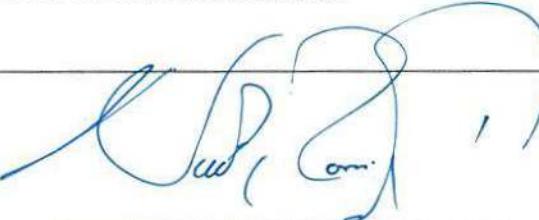
Carlos Caiza C.
Socio
Registro # 0.7746

SERUVI S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresados en U. S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	4	1,209,997	974,941
Inversiones temporales	5	450,000	450,000
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	179,857	234,086
Activos por impuesto corrientes	12	22,289	44,998
Inventarios	7	38,201	54,019
Pagos anticipados		33,234	65,268
Total activos corrientes		<u>1,933,578</u>	<u>1,823,312</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS:	8		
Edificios		13,269	13,269
Muebles y enseres		215,558	213,953
Equipos de computación		187,762	179,709
Maquinarias y equipo		186,413	181,631
Otros activos		<u>1,002,716</u>	<u>956,753</u>
Total		1,605,718	1,545,315
Menos depreciación acumulada		(1,235,694)	(1,078,792)
Propiedades y equipos, neto		370,024	466,523
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	12	25,019	12,656
OTROS ACTIVOS		<u>35,631</u>	<u>35,417</u>
TOTAL		<u>2,364,252</u>	<u>2,337,908</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Néstor Camargo Núñez
Gerente General



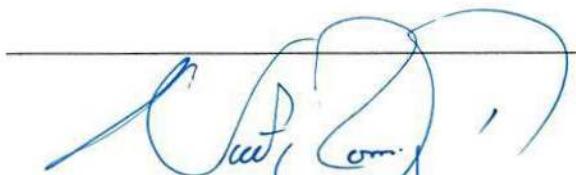
CPA. Betty Benalcázar
Contadora General

SERUVI S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

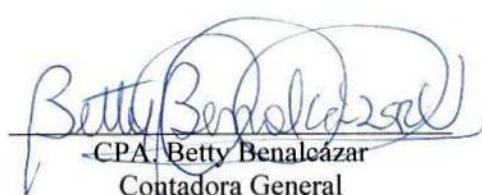
(Expresados en U. S. dólares)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Dividendos por pagar	9	285	5,458
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	403,296	485,858
Pasivos por impuestos corrientes	12	112,951	113,910
Ingresos diferidos		7,502	7,502
Obligaciones acumuladas	11	<u>364,524</u>	<u>349,452</u>
Total de pasivos corrientes		<u>888,558</u>	<u>962,180</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones por beneficios definidos	13	326,934	277,483
Ingresos diferidos		<u>6,104</u>	<u>13,606</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>333,038</u>	<u>291,089</u>
PATRIMONIO:	15		
Capital social		200,000	200,000
Reserva Legal		100,000	100,000
Utilidades retenidas		<u>842,656</u>	<u>784,639</u>
Total de patrimonio		<u>1,142,656</u>	<u>1,084,639</u>
TOTAL		<u>2,364,252</u>	<u>2,337,908</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Néstor Camargo Núñez
Gerente General



CPA Betty Benalcázar
Contadora General

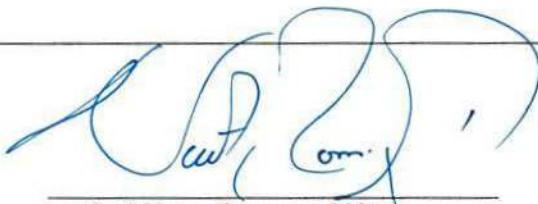
SERUVI S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

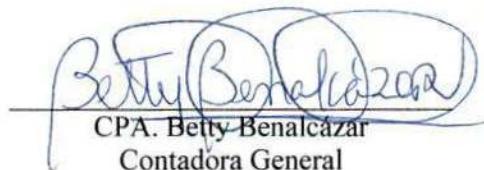
(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
INGRESOS	16	10,366,179	10,165,628
GASTOS OPERACIONALES	17	(8,973,764)	(8,840,718)
UTILIDAD DE OPERACIONES		1,392,415	1,324,910
INGRESOS FINANCIEROS, NETO		18,264	13,650
OTROS INGRESOS, NETO		<u>15,460</u>	<u>13,942</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		1,426,139	1,352,502
PARTICIPACION A TRABAJADORES	11	(213,921)	(202,875)
IMPUESTO A LA RENTA	12	(330,127)	(325,553)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>882,091</u>	<u>824,074</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Néstor Camargo Núñez
Gerente General

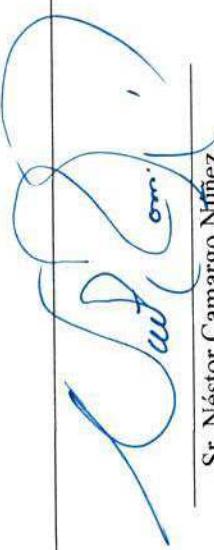


CPA. Betty Benalcázar
Contadora General

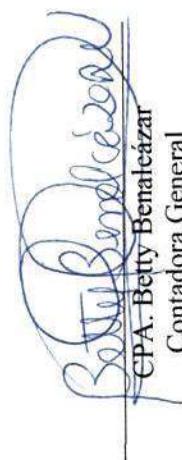
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en U.S. dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Utilidades Retenidas	Total
Saldo al 1 de enero del 2018	200,000	100,000	620,078	920,078
Utilidad de año Dividendos declarados			<u>824,074</u> <u>(659,513)</u>	<u>824,074</u> <u>(659,513)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2018	200,000	100,000	784,639	1,084,639
Utilidad de año Dividendos pagados, nota 9.			<u>882,091</u> <u>(824,074)</u>	<u>882,091</u> <u>(824,074)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2019	<u>200,000</u>	<u>100,000</u>	<u>842,656</u>	<u>1,142,656</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Néstor Camargo Núñez
Gerente General



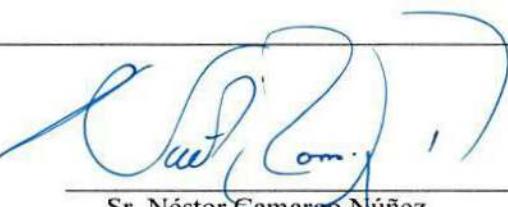
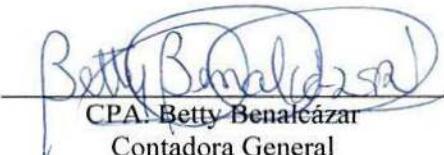
CPA. Betty Benalcázar
Contadora General

SERUVI S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	10,304,448	10,177,850
Pagado a proveedores, empleados y otros	(8,884,109)	(8,713,773)
Impuesto a la renta	(335,516)	(325,553)
Otros ingresos, neto	<u>15,460</u>	<u>14,953</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>1,100,283</u>	<u>1,153,477</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades	<u>(60,403)</u>	<u>(97,159)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(60,403)</u>	<u>(97,159)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Intereses ganados	24,423	22,304
Dividendos pagados	(829,247)	(1,336,491)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(804,824)</u>	<u>(1,314,187)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Aumento (Disminución) neto durante el año	235,056	(257,869)
Saldos al comienzo del año	<u>974,941</u>	<u>1,232,810</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>1,209,997</u>	<u>974,941</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Néstor Camargo Núñez
Gerente General
CPA Betty Benalcázar
Contadora General

SERUVI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. INFORMACION GENERAL

La Compañía está constituida en Ecuador desde julio del 2002. Su actividad principal es la administración de los centros comerciales “Mall del Sur”, “Village Plaza” y “City Mall”, así como prestar servicios de mantenimiento y publicidad a los mismos.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el personal de la Compañía alcanza 83 y 80 empleados respectivamente.

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

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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).

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

Bases de Preparación – Los estados financieros de Seruvi S.A., han sido preparados sobre las bases del costo histórico tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de 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 o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 1, y las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 “Inventarios” o el valor en uso de la NIC 36 “Deterioro de los Activos”.

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

Efectivo y bancos – Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Inversiones Temporales – Consiste en inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Inventarios - Consistente en materiales y suministros utilizados en el mantenimiento de los centros comerciales, son presentados al costo de adquisición .

Propiedades y Equipos:

- **Medición en el momento del reconocimiento inicial** - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

- **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 periodo en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disagregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

- **Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales** - El costo de las propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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

Item	Vida útil (en años)
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Maquinarias y Equipos	10
Otros activos	3-5

- **Retiro o venta de propiedades y equipos** - Una partida de propiedades y equipo 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 un 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.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

- **Deterioro del valor de los activos** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro, si hubiere.

Arrendamientos – La Compañía adoptó la NIIF 16 vigente desde el 1 de enero del 2019, sin embargo, considerando que durante los años 2019 y 2018 no ha efectuado arrendamientos financieros como arrendatario; no ha aplicado de forma práctica la NIIF 16. La compañía mantiene únicamente ciertos arrendamientos operativos en calidad de arrendador, los cuales se presentan según la normativa anterior (NIC 17) ya que la nueva norma no reconoce cambios para el registro de estos arrendamientos operativos; y ciertos arrendamientos a corto plazo con una duración de hasta 12 meses o menos, al igual que arrendamientos de activos de bajo valor, los que no se ven afectados por la adopción de la nueva norma NIIF 16. Los detalles de las políticas contables tanto según la NIC 17 como la NIIF 16 se presentan por separado a continuación.

Políticas aplicables a partir del 1 de enero de 2019 (NIIF 16)

La compañía como Arrendatario

La Compañía evaluará si un contrato es o contiene un arrendamiento, al inicio del contrato. La Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo de arrendamiento correspondiente con respecto a todos los acuerdos de arrendamiento en los que es el arrendatario, excepto para arrendamientos a corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor (como tabletas y computadoras personales, pequeños artículos de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Compañía reconoce los pagos de arrendamiento como un gasto operativo de forma lineal durante el plazo del arrendamiento a menos que otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en el que los beneficios económicos de los bienes arrendados se consumen.

El pasivo por arrendamiento se medirá inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se pagan a la fecha de inicio, descontada utilizando la tasa implícita en el arrendamiento. Si esta tasa no se puede determinar fácilmente, el arrendatario utiliza su tasa de interés incremental.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo de arrendamiento comprenderán:

- Pagos de arrendamiento fijos (incluidos los pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar;
- Pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto que el arrendatario espera pagar bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de las opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer las opciones; y
- Pagos de multas por rescindir el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción para rescindir el alquiler.

El pasivo por arrendamiento se presentará como una línea separada en el estado de situación financiera.

El pasivo por arrendamiento se medirá posteriormente aumentando el importe en libros para reflejar los intereses sobre el pasivo por arrendamiento (utilizando el método de interés efectivo) y reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos de arrendamiento hecho.

La compañía volverá a medir el pasivo por arrendamiento (y realiza un ajuste correspondiente al activo por derecho de uso relacionado) cuando:

- El plazo del arrendamiento ha cambiado o hay un evento significativo o cambio en las circunstancias que resulta en un cambio en la evaluación del ejercicio de una opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se mide nuevamente descontando el pago de arrendamiento revisado utilizando una tasa de descuento revisada.
- Los pagos de arrendamiento cambian debido a cambios en un índice o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir descontando el pago de arrendamiento revisado utilizando una tasa de descuento sin cambios (a menos que el cambio en los pagos de arrendamiento se deba a un cambio en una tasa de interés flotante, en cuyo caso se utiliza una tasa de descuento revisada).
- Se modifica un contrato de arrendamiento y la modificación del arrendamiento no se contabiliza como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir en función del plazo de arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos del arrendamiento revisado utilizando una tasa de descuento revisada en la fecha efectiva de la modificación.

Los activos por derecho de uso comprenderán la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos por arrendamiento hecho en o antes del día de inicio, menos los incentivos de arrendamiento recibidos y los costos directos iniciales. Son medidos posteriormente al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro.

Siempre que la Compañía incurra en una obligación por los costos de desmantelar y remover un activo arrendado, restaure el sitio en el que se ubica o restaura el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, una provisión se reconoce y mide según la NIC 37. En la medida en que los costos se relacionen con un activo por derecho de uso, los costos se incluyen en el activo de derecho de uso relacionado, a menos que se incurra en esos costos para producir inventarios.

Los activos por derecho de uso se deprecian durante el período más corto del plazo de arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Compañía espera ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso relacionado se deprecia a lo largo de la vida útil del activo subyacente. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derecho de uso se presentarán como una línea separada en el estado de situación financiera.

La compañía aplicara la NIC 36 para determinar si un activo por derecho de uso está deteriorado y contabilizara cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de "Propiedades y equipo".

Las rentas variables que no dependen de un índice o tasa no se incluyen en la medición del pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso. Los pagos relacionados se reconocen como un gasto en el período en que el evento o condición que desencadena esos pagos ocurre, y son incluidos en "Otros gastos" en resultados. Como un recurso práctico, la NIIF 16 permite que un

arrendatario no separe los componentes que no son de arrendamiento, y en su lugar contabilice para cualquier arrendamiento y componentes asociados que no sean de arrendamiento como un único acuerdo. La Compañía no ha usado este expediente práctico. Para contratos que contienen un componente de arrendamiento y uno o más contratos de arrendamiento adicionales o componentes que no son de arrendamiento, la Compañía asigna la consideración en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base del precio independiente relativo del componente de arrendamiento y el precio independiente agregado de los componentes que no son de arrendamiento.

La Compañía como Arrendador

Los arrendamientos para los que la Compañía es arrendador se clasifican como arrendamientos financieros u operativos. Siempre que los términos del contrato de arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Cuando la Compañía es un arrendador intermedio, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos. El subarrendamiento se clasifica como un arrendamiento financiero u operativo por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal.

Los ingresos por alquileres de los arrendamientos operativos se reconocen linealmente durante el plazo del arrendamiento correspondiente. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y organización de un arrendamiento operativo se agregan al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Los importes adeudados por los arrendatarios bajo arrendamientos financieros se reconocen como cuentas por cobrar por el monto de la inversión neta de la Compañía en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a períodos contables para reflejar una constante tasa de rendimiento periódica de la inversión neta de la Compañía con respecto a los arrendamientos.

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Compañía aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación bajo el contrato a cada componente.

Políticas aplicables antes del 1 de enero de 2019 (NIC 17)

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La compañía como Arrendatario

Los activos mantenidos bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos de la Compañía a su valor razonable o, si son menores, al valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, cada uno determinado al inicio del arrendamiento. El pasivo correspondiente al arrendador se incluye en el estado de situación financiera como una obligación de arrendamiento financiero.

Los pagos de arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción de la obligación de arrendamiento para lograr una tasa de interés constante sobre el saldo restante del pasivo. Los gastos financieros se reconocen inmediatamente en resultados, a menos que sean

directamente atribuibles a activos calificados, en cuyo caso se capitalizan de acuerdo con la política general de la Compañía sobre los costos por préstamos. Los alquileres contingentes se reconocen como gastos en los períodos en que se incurren.

Los alquileres pagaderos en virtud de los arrendamientos operativos se imputan a los ingresos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento correspondiente, excepto donde otra base más sistemática es más representativa del patrón de tiempo en el que se consumen los beneficios del activo arrendado. Los alquileres contingentes derivados de arrendamientos operativos se reconocen como un gasto en el período en el que se incurren.

En el caso de que se reciban incentivos de arrendamiento para celebrar contratos de arrendamiento operativo, dichos incentivos se reconocen como un pasivo. El beneficio agregado de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto de alquiler de forma lineal durante el plazo del arrendamiento, excepto cuando otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en el que se consumen los beneficios económicos del activo arrendado.

La Compañía como Arrendador

Los montos adeudados por los arrendatarios bajo arrendamientos financieros se reconocen como cuentas por cobrar por el monto de la inversión neta de la Compañía en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a períodos contables para reflejar una constante tasa de rendimiento periódica de la inversión neta vigente de la Compañía con respecto a los arrendamientos.

Los ingresos por alquileres de los arrendamientos operativos se reconocen linealmente durante el plazo del arrendamiento correspondiente. Inicial

Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y organización de un arrendamiento operativo se agregan al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad del grupo 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.

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 específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

- **El costo amortizado y el método de interés efectivo** - 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.

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

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

- **Deterioro de valor de Activos Financieros** - La entidad reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las cuentas por cobrar comerciales, así como contratos de garantía financiera. 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 entidad reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar, activos de contratos y arrendamientos por cobrar. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía reconoce la pérdida esperada durante toda la vida del instrumento cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, 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 entidad compara el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de presentación de informes con el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de su reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, se considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información prospectiva considerada incluye proyecciones de la industria en que operan los deudores, obtenida a partir de los informes económicos de expertos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de investigación y otras organizaciones similares, así como la consideración de diversas fuentes externas de información económica actuales y proyectadas que se relacionan con las operaciones claves de la Compañía.

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

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

A pesar de lo anterior, se 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:

- El instrumento financiero tiene un bajo riesgo de incumplimiento,

- El deudor tiene una fuerte capacidad para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de efectivo en el corto plazo, y
- Cambios adversos en las condiciones económicas y de negocio en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducir la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de caja.

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

La entidad 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

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

- Cuando hay un incumplimiento de los covenants (acuerdos financieros) por parte del deudor;
- Información desarrollada internamente u obtenidas de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor pague a sus acreedores, incluido la Compañía, en su totalidad (sin tener en cuenta ningún tipo de garantía en poder de la Compañía).

Independientemente del análisis anterior, la Compañía considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 90 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- (b) un incumplimiento de contrato, tal como un evento de incumplimiento o vencimiento;
- (c) los prestamistas del prestatario, por razones contractuales o económicas relacionadas con dificultades financieras del prestatario han realizado concesiones que de otro modo no hubieran considerado;
- (d) cada vez es más probable que el prestatario entre en quiebra o reorganización financiera; o
- (e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Política de castigos

La entidad 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 ocurría antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas

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

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional de incumplimiento que se espera obtener en el futuro, determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la entidad de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la entidad espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original. Para un contrato de arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas de crédito esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del contrato de arrendamiento por cobrar de acuerdo con la NIC 17 Arrendamientos.

Si la entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en un importe igual a la pérdida crediticia esperada para toda la vida del instrumento en un período anterior de reporte, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para pérdida crediticia esperada para toda la vida del activo, la Compañía mide la provisión para pérdidas a un importe igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses a la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utiliza el enfoque simplificado.

La compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuenta incobrables.

- **Baja en cuenta de los activos financieros** – La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere 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 reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría 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 de forma colateral por los ingresos 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.

Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

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

- **Clasificación como deuda o patrimonio** - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.
- **Pasivos financieros** - Los pasivos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados u ‘otros pasivos financieros’.
- **Otros pasivos financieros** - Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

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

- **Baja en cuentas de un pasivo financiero** – La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.
- **Préstamos** - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

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

- **Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** – Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Despues del

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

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

- **Impuesto corriente** – El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles en años futuros y que se excluyen partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.
- **Impuesto diferido** – Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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.

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

Provisiones – Las 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 desprendese de recursos que comporten 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 monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

Beneficios a empleados

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

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

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período. Las remediciones incluidas en el otro resultado integral no son reclasificadas posteriormente. Los costos de servicios pasados son reconocidos en los resultados del ejercicio cuando la modificación o reducción del plan ocurre, o cuando la Compañía reconoce los costos de restructuración relacionados o los beneficios de terminación, lo que ocurra primero.

- **Participación a trabajadores** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

Costos y Gastos – Son registrados al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el período en el que se conocen.

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.

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

NIF 16: Arrendamientos

Debido a que la Compañía no ha efectuado arrendamientos financieros como Arrendatario durante los años 2019 y 2018, no ha aplicado de forma práctica la NIIF 16. La Compañía mantiene únicamente ciertos arrendamientos operativos en calidad de arrendador, y ciertos arrendamientos a corto plazo con una duración menor a 12 meses, o arrendamientos de activos de bajo valor los que no se ven afectados por la adopción de la nueva norma; por lo tanto, no reporta impactos por la implementación de la NIIF 16.

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas – La Compañía debe revelar en sus estados financieros el posible impacto de las NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia.

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:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en después de</u>
Enmiendas a la NIC 1 y NIC 8	Definición de material	Enero 1, 2020
Marco Conceptual	Enmiendas a referencias al Marco Conceptual en normas NIIF	Enero 1, 2020

Enmiendas a la NIC 1 y NIC 8 Definición de material

Las enmiendas están destinadas a hacer que la definición de material en la NIC 1 sea más fácil de entender y no están destinadas a alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas NIIF. El concepto de información material "oscuro" con información inmaterial se ha incluido como parte de la nueva definición.

El umbral para la materialidad que influye en los usuarios ha cambiado de "podría influir" a "podría razonablemente esperarse que influya".

La definición de material en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de material en la NIC 1. Además, IASB modificó otras Normas y el Marco Conceptual que contienen una definición de material o hacen referencia al término "material" para garantizar la consistencia.

Las enmiendas se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Enmiendas a referencias al Marco Conceptual en Normas NIIF

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigencia a partir de su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también ha emitido Enmiendas a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones a la NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, NIC 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22 y SIC-32.

Sin embargo, no todas las enmiendas actualizan esos pronunciamientos con respecto a las referencias y citas del marco para que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a qué versión del Marco se refieren (el Marco IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010, o el nuevo Marco revisado de 2018) o para indicar que las definiciones en el Estándar no se han actualizado con las nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las enmiendas, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2020, con aplicación anticipada permitida.

Modificaciones a la NIC 19: Modificación, reducción o liquidación de Planes de Beneficios de Empleados

Las enmiendas aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por la liquidación) se calcula mediante la medición del pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación), pero ignorando el efecto del

techo de activo (que pueden surgir cuando el plan de beneficio definido está en una posición excedente). NIC 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo de activo que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en una segunda etapa y se reconoce en la manera normal en otro resultado integral.

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

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

3. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCERTAS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que se describen en la nota 2, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

JUICIOS CRÍTICOS EN LA APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES

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 y que tienen un impacto significativo en los montos 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 como 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 o valor razonable a través del ORI 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 de 12 meses para los activos de la etapa 1 o a lo largo de su vida para activos de la etapa 2 o 3. Un activo se mueve a la etapa 2 cuando su riesgo crediticio ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial. La NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo en el riesgo de crédito. Adicionalmente, para la cartera comercial corriente, únicamente en caso de existir garantías reales no se ha considerado requerimientos de provisión adicional. 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.

FUENTES CLAVES PARA ESTIMACIONES

Vida útil de propiedades y equipos - La Compañía revisa la vida útil estimada de las propiedades al final de cada período anual. Durante el período financiero, la administración ha determinado que la vida útil de sus propiedades es apropiada y que no requiere ser modificada.

Cálculo de la provisión para cuentas incobrables - 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.

La probabilidad de incumplimiento constituye una variable clave en la medición de PCE. La probabilidad de incumplimiento es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte temporal dado, cuyo cálculo incluye datos históricos, suposiciones y expectativas de condiciones futuras.

Provisiones de impuestos - La provisión de impuestos se relaciona con la evaluación de la administración del valor de impuestos a pagar sobre posiciones fiscales abiertas en las cuales los pasivos están pendientes de ser acordado con la Autoridad Tributaria.

Las partidas fiscales inciertas para las cuales se realiza una provisión se relacionan principalmente con la interpretación de la legislación tributaria, con respecto a los acuerdos celebrados por la compañía. Debido a la incertidumbre asociada con tales posiciones fiscales, existe la posibilidad de que, al concluir los asuntos fiscales abiertos en una fecha futura, el resultado final pueda diferir significativamente.

Provisiones para obligaciones por beneficios definidos – El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en valor en libros de las provisiones de estos beneficios. Para realizar el cálculo actuarial, el actuario de la Compañía utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente

de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios, la cual se determina utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios.

Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos de la Compañía - Las obligaciones por prestaciones definidas de la Compañía se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen. Esta presunción es considerada una fuente de incertidumbre en la estimación debido a que pequeños cambios podrían significar un efecto importante en los estados financieros.

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.

4. EFECTIVO Y BANCOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo	64,860	110,504
Bancos	<u>1,145,137</u>	<u>864,437</u>
Total	<u>1,209,997</u>	<u>974,941</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, efectivo representa valores recaudados del último día laborable de los 3 centros comerciales correspondientes a alícuotas, alquiler de espacios, y auspicios y bancos representa saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.

5. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre del 2019, Inversiones temporales representa certificado de depósito a plazo en un banco local, con vencimiento en junio del 2020, con un interés anual del 5.60% y una tasa efectiva del 5.10%.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Clientes	139,205	246,875
Otros	45,775	35,583
Empleados	8,394	3,675
(-) Provisión de Cuentas Incobrables	<u>(13,517)</u>	<u>(52,047)</u>
 Total	 <u>179,857</u>	 <u>234,086</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, clientes representan facturas por concepto de valor mensual de concesión, auspicios y alícuotas por mantenimiento, los cuales no generan intereses.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 cuentas por cobrar, otras incluye US\$29,000 a garantía bancaria entregada al Tribunal Distrital de lo Contencioso tributario.

La antigüedad de las cuentas por cobrar a clientes es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Corriente	63,568	108,916
31 a 60 días	7,841	53,640
61 a 90 días	7,202	14,937
Más de 91 días	<u>60,594</u>	<u>69,382</u>
 Total	 <u>139,205</u>	 <u>246,875</u>

Los movimientos de la provisión para cuentas dudosas fueron como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	52,047	47,647
Provisión	1,404	7,546
Bajas	<u>(39,934)</u>	<u>(3,146)</u>
 Saldos al final del año	 <u>13,517</u>	 <u>52,047</u>

Al 31 de diciembre del 2019, bajas corresponden a castigos de cartera provenientes de los años 2015 y 2016 que de acuerdo con su evaluación no son recuperables.

7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, representan suministros y materiales que se utilizan para el mantenimiento de los centros comerciales.

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	2019	2018	... Diciembre 31...
			(U.S. dólares)
Costo	1,605,718	1,545,315	
Depreciación acumulada	<u>(1,235,694)</u>	<u>(1,078,792)</u>	
Saldos netos al final del año	<u>370,024</u>	<u>466,523</u>	
 <u>Costo</u>			
Saldo Inicial	1,545,315	1,448,156	
Adquisiciones	<u>60,403</u>	<u>97,159</u>	
Saldos Final	<u>1,605,718</u>	<u>1,545,315</u>	
 <u>Depreciación acumulada</u>			
Saldo Inicial	(1,078,792)	(927,058)	
Gasto de depreciación	<u>(156,902)</u>	<u>(151,734)</u>	
Saldo Final	<u>(1,235,694)</u>	<u>(1,078,792)</u>	

Al 31 de diciembre del 2019, adquisiciones incluye principalmente US\$43,075 correspondiente a estructura denominada fábrica de sueños para uso publicitario, decoración navideña y cargador eléctrico vehicular, rollos y US\$ 4,782 por equipo eléctrico para bombas.

9. DIVIDENDOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019, dividendos por pagar representa saldo por pagar a accionista por US\$ 285. Durante el año 2019, se efectuaron pagos por US\$829,247 correspondientes a dividendos del año 2017 US\$5,458 y 2018 US\$823,789.

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Depósitos en garantía	276,980	272,096
Proveedores	71,219	158,877
Anticipo de clientes	660	759
Provisiones por pagar	53,546	53,734
Otras	<u>891</u>	<u>392</u>
Total	<u>403,296</u>	<u>485,858</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, depósitos en garantía incluyen principalmente US\$196,243 y US\$184,852, respectivamente; por concepto de garantías de las áreas comerciales denominadas “islas” de los 3 centros comerciales.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, proveedores representa cuentas por pagar a proveedores de bienes y servicios para la administración de los centros comerciales las cuales no devengan intereses, con vencimientos promedio de 30 días.

11. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Beneficios sociales	150,603	146,577
Participación a trabajadores	<u>213,921</u>	<u>202,875</u>
Total	<u>364,524</u>	<u>349,452</u>

Participación a Trabajadores - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	202,875	155,125
Provisión del año	213,921	202,875
Pagos efectuados	<u>(202,875)</u>	<u>(155,125)</u>
Total	<u>213,921</u>	<u>202,875</u>

12. IMPUESTOS

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario impuesto a la renta	<u>22,289</u>	<u>44,998</u>
Total	<u>22,289</u>	<u>44,998</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta empleados	2,748	2,728
Impuesto a la renta por pagar	15,735	
Anticipo de impuesto a la renta por espectáculos públicos	3,972	
Retenciones de impuesto al valor agregado	94,618	85,266
Retenciones en la fuente	<u>11,613</u>	<u>10,181</u>
Total	<u>112,951</u>	<u>113,910</u>

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Utilidad antes participación trabajadores y de impuesto a la renta		
	1,426,139	1,352,502
15% de participación a trabajadores	<u>(213,921)</u>	<u>(202,875)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	1,212,218	1,149,627
Menos - Ingresos Exentos	(4,695)	(5,783)
Más – Gastos no deducibles	171,498	208,993
Menos – Reversión impuesto diferido	<u>(9,062)</u>	
Base Imponible	1,369,959	1,352,837
Tasa de impuesto a la renta	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta corriente	342,490	338,209
Impuesto diferido (1)	<u>(12,363)</u>	<u>(12,656)</u>
Impuesto a la renta neto cargado a resultados	<u>330,127</u>	<u>325,553</u>

(1) = Durante el año 2019, el impuesto a la renta diferido se conforma de:

<u>Diferencia temporal</u>	Estado de Situación	Estado de Resultados
	<u>Financiera</u>	<u>Integrales</u>
	(U.S. dólares)	
Jubilación patronal	10,663	(10,663)
Desahucio	3,965	(3,965)
 <u>Reversión /pagos</u>		
Jubilación patronal	(1,381)	1,381
Desahucio	<u>(884)</u>	<u>884</u>
 Total	<u>12,363</u>	<u>(12,363)</u>

En diciembre 31 del 2019, se emitió la Ley de Simplificación y Progresividad Tributaria para simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales. En enero 29 del 2020, el SRI emitió una resolución en la cual establece el procedimiento, condiciones y requisitos para la declaración y pago de la contribución única y temporal establecida en la Ley referida precedentemente, la cual se calcula sobre la base de los ingresos obtenidos por las empresas en el año 2018. Si bien esta contribución cumple los requisitos de la NIC 37 para el reconocimiento de provisiones, la Administración, en aplicación del Marco Conceptual para la elaboración de los estados financieros bajo NIIF, características cualitativas de los estados financieros entre las cuales se tiene a la fiabilidad y el principio de la prudencia; ha considerado no apropiado efectuar el reconocimiento de la provisión para el pago de esta contribución vigente para los años 2020 al 2022, por un importe de US\$20,289 anual, considerando el entorno de crisis financiera actual y el requerimiento del conglomerado empresarial de reducir el importe de impuestos y contribuciones, lo cual representa un alto nivel de incertidumbre que esta contribución se mantenga durante los años planteados en la Ley. En su lugar, la entidad registrará la provisión directamente sobre la base del pago efectivo efectuado en cada año de vigencia de la contribución.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

A partir del año 2010 y hasta el año 2018, 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.

Como se indicó precedentemente, en diciembre 31 del 2019, se emitió la Ley de Simplificación y Progresividad Tributaria, esta Ley incluye medidas fiscales que afectan a las normas de retención de los dividendos pagados por las empresas residentes y la deducibilidad de los gastos por intereses, imponen un impuesto adicional temporal a las empresas con ingresos imponibles elevados, eliminan el requisito de que las empresas hagan pagos anticipados del impuesto sobre la renta e imponen el impuesto al valor agregado (IVA) a los servicios digitales, entre otras cosas.

Las principales reformas fiscales de la ley son las siguientes:

Tratamientos de los dividendos en el impuesto sobre la renta y la retención en la fuente

La renta imponible de los dividendos distribuidos por las empresas residentes es ahora igual al 40% de los dividendos distribuidos, y la tasa de retención de impuestos varía según el beneficiario efectivo:

- Se debe retener un 25% de impuesto a la renta (lo que resulta en una tasa impositiva efectiva del 10% sobre el pago bruto) sobre la porción gravable cuando los dividendos son distribuidos por compañías residentes a compañías no residentes que no tienen beneficiarios individuales residentes en el Ecuador.
- En el caso de los dividendos distribuidos directamente a personas físicas residentes en el Ecuador o a sociedades no residentes que tengan como beneficiarios efectivos a personas físicas residentes en el Ecuador, la tasa de retención del impuesto sobre la renta es de hasta el 25% (tasa efectiva del 10%) sobre la parte gravable (la tasa específica se basará en las normas tributarias establecidas por el gobierno).
- Se aplica una retención del 35% del impuesto sobre la renta (lo que da como resultado una tasa impositiva efectiva del 14% sobre el pago bruto) si la sociedad pagadora no ha revelado debidamente a las autoridades fiscales la cadena completa de sus accionistas hasta el beneficiario final.

Anteriormente, los dividendos pagados a un no residente con cargo a beneficios que estaban sujetos al impuesto sobre la renta de las sociedades por lo general no estaban sujetos al impuesto de retención, pero los dividendos pagados a un beneficiario de una sociedad no residente con un beneficiario efectivo individual residente en el Ecuador estaban sujetos a una retención del 7% o el 10%, al igual que los dividendos pagados en los casos en que la sociedad pagadora no había revelado debidamente a las autoridades tributarias la cadena completa de sus accionistas hasta el beneficiario efectivo final. Los dividendos pagados a un individuo residente estaban sujetos a una retención en la fuente a una tasa igual a la diferencia entre la tasa máxima progresiva el tipo del impuesto sobre la renta de las personas físicas y el tipo del impuesto sobre la renta de las sociedades aplicable en el año al que corresponden los dividendos (22%, 25% o 28%, según el año).

Otro cambio en la ley es que las reinversiones de beneficios no se considerarán como distribución de dividendos (anteriormente, ciertas reinversiones de beneficios podían considerarse como distribución de dividendos). Por lo tanto, toda reinversión de beneficios está exenta del impuesto sobre la renta.

Deducibilidad de los intereses

La restricción de la deducción de los intereses de los préstamos extranjeros a partes relacionadas, concedidos a bancos, compañías de seguros y entidades del sector financiero dentro de la economía "popular" y "comunitaria" (un micro sector dentro del sector financiero) se mantiene en el 300% del capital social. En el caso de otras empresas y de personas o empresarios autónomos, la restricción se modifica al 20% de los beneficios de la empresa antes de la participación de los empleados en los beneficios, más los intereses, el impuesto sobre la renta de las sociedades, la depreciación y la amortización.

En lo que respecta a los préstamos internos, la restricción según la cual los gastos por concepto de intereses no son deducibles en la medida en que el tipo de interés del préstamo supere un tipo máximo establecido por el banco central para los préstamos internos se aplica ahora únicamente a

los bancos, compañías de seguros y entidades del sector financiero dentro de la economía popular y de base comunitaria.

Anticipo del impuesto a la renta

El pago del impuesto sobre la renta anticipado por parte de las empresas, que antes era obligatorio, se ha convertido en voluntario. Cuando una empresa opta por pagar el impuesto a la renta anticipado, el cálculo del impuesto se cambia de la fórmula anterior (que se basaba en factores específicos relacionados con los activos, el patrimonio, los ingresos y los costos/gastos totales) al 50% de la obligación tributaria del ejercicio fiscal anterior, menos cualquier impuesto sobre la renta retenido.

Otros cambios en el impuesto sobre la renta

- El límite de la deducción de los costos y gastos de publicidad se mantiene en el 20% de los ingresos imponibles. Sin embargo, si los gastos de publicidad o patrocinio se realizan en relación con atletas, programas o proyectos deportivos previamente aprobados por los estados ecuatorianos, el límite no se aplicará y los gastos realizados son 100% deducibles.
- Los gastos relacionados con la organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales son deducibles hasta el 150% del costo real, lo que significa que el contribuyente se beneficia de una deducción adicional equivalente al 50% del total de los gastos incurridos.
- Las acumulaciones realizadas para beneficios de jubilación patronal o bonificación por desahucio que hayan sido consideradas como un gasto deducible por el empleador pero que no hayan sido efectivamente pagadas a los empleados deben ser consideradas como ingresos de fuente ecuatoriana (se espera una aclaración adicional de las autoridades tributarias sobre esta disposición).
- A partir del enero 1, 2021, las acumulaciones realizadas en relación con las indemnizaciones de los empleados se considerarán un gasto deducible si dichas acumulaciones están respaldadas por informes presentados por actuarios registrados. El mismo tratamiento fiscal se aplicará en el caso de las acumulaciones por concepto de jubilación para:
 - Empleados con más de 10 años de antigüedad; y
 - Sociedades gestoras de fondos especializadas debidamente registradas en el mercado de valores ecuatoriano.
- Se elimina la disposición que establece el derecho a reclamar el impuesto subyacente pagado por una empresa como crédito fiscal sobre la renta global de un individuo en relación con los dividendos recibidos de la empresa.
- Se limitará el número de contribuyentes que deben actuar como agentes de retención a efectos del impuesto sobre la renta. Las autoridades tributarias identificarán a los contribuyentes que deben actuar como agentes de retención sobre la base de las condiciones que se establecerán en las reglamentaciones tributarias que se publiquen posteriormente.

Contribución única y temporal

Las empresas cuyos ingresos imponibles superen el US\$1 millón en el ejercicio fiscal 2018 deberán pagar una contribución adicional calculada sobre la base del siguiente cuadro en los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022:

<u>Ingresos imponibles (USD)</u>	<u>Impuesto</u>
Desde 1 millón hasta 5 millones	0.10%
Desde 5 millones hasta 10 millones	0.15%
Más de 10 millones	0.20%

La contribución única y temporal no puede exceder el 25% de la obligación de impuesto sobre la renta de la empresa declarada o determinada para el año fiscal 2018. La compañía generó una contribución a pagar en marzo del 2020, por US\$ 20,289.

La declaración y el pago del impuesto deben hacerse antes del 31 de marzo de cada año fiscal de 2020 a 2022.

El impuesto pagado no puede reclamarse como crédito fiscal o como gasto deducible a efectos de la determinación y liquidación de otros impuestos.

Impuesto al Valor Agregado

Otros cambios relacionados con el IVA es el siguiente: se limitará el número de contribuyentes que deben actuar como agentes de retención a efectos del IVA. Las autoridades tributarias identificarán a los contribuyentes que deben actuar como agentes de retención sobre la base de las condiciones que se establecerán en las reglamentaciones tributarias que se publiquen posteriormente.

Impuesto sobre las remesas al extranjero (ISD)

Todas las remesas al extranjero están sujetas al ISD, un impuesto especial del 5% que cobra el banco que transfiere los fondos, y que luego se declara a las autoridades fiscales. El impuesto es deducible para la empresa que transfiere los fondos al extranjero. Los pagos realizados desde el extranjero, ya sea por bienes o servicios, también están sujetos al ISD. Los cambios en el ISD incluyen lo siguiente:

- Se aplican exenciones a los préstamos con un plazo de 180 días o más destinados a inversiones en bienes o derechos representativos del capital.
- Los dividendos pagados en el exterior generalmente están exentos del ISD, a menos que se distribuyan a entidades extranjeras que tengan en su cadena accionaria personas o empresas residentes o domiciliadas en el Ecuador que también sean accionistas de la empresa que distribuye los dividendos.

Precios de Transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliada y/o domiciliadas en el 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 durante el año 2019, no supera el mencionado precedentemente, razón por la cual la Compañía no tiene obligatoriedad de presentación.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2015 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2016 al 2018.

13. OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Jubilación patronal	224,421	187,293
Bonificación por desahucio	<u>102,513</u>	<u>90,190</u>
Total	<u>326,934</u>	<u>277,483</u>

Jubilación Patronal – De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente.

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

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre del 2019 y 2018 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Los movimientos de la provisión para jubilación patronal y de la bonificación por desahucio durante el año 2019 fueron como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos al inicio del año	277,483	235,730
Provisión	58,513	50,625
Reversión por salida de empleados	(5,524)	(6,804)
Ajuste	1,094	1,094
Pagos	<u>(3,538)</u>	<u>(3,162)</u>
 Total	 <u>326,934</u>	 <u>277,483</u>

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>%</u>	<u>%</u>
Tasa(s) de comutación actuarial	3.96	3.92
Tasa(s) de descuento original	4.58	5.04
Tasa(s) esperada del incremento salarial	0.60	1.08

14. PRECIO DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019, no supera el importe acumulado mencionado.

15. PATRIMONIO

Capital Social – Al 31 de diciembre del 2019, está representado por 200,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1,00 distribuidas entre sus accionistas: Vanleaf Sociedad Anónima y Aurora Valimer Investments Sociedad Anónima poseedoras del 99% y 1% respectivamente, ambas entidades constituidas en la Republica de Costa Rica.

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 puede ser total o parcialmente capitalizada en su totalidad. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

16. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue.

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Alícuotas	5,208,896	4,982,482
Alquiler de espacios	2,105,276	2,315,455
Valor mensual de concesión (islas y bodegas)	1,049,368	970,806
Auspicios	1,307,625	1,199,973
Honorarios por administración	252,000	252,000
Valor Inicial de concesión	7,502	7,502
Otros ingresos	<u>435,512</u>	<u>437,410</u>
 Total	<u>10,366,179</u>	<u>10,165,628</u>

Al 31 de diciembre del 2019 ingresos, alícuotas representan valores los cuales son recaudados por Seruvi en función del contrato de administración con los centros comerciales.

Alquiler de espacio representan valores por alquiler de áreas comunes por metro cuadrado.

17. GASTOS OPERACIONALES

Un resumen de los gastos operacionales reportados en los estados financieros es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Gastos Generales y Administrativos	2,479,912	1,588,624
Gastos Operacionales	3,716,835	4,476,737
Gastos de Venta	<u>2,777,017</u>	<u>2,775,357</u>
 Total	<u>8,973,764</u>	<u>8,840,718</u>

Un detalle de gastos por su naturaleza es como sigue:

... Diciembre 31...
2019 2018
(U.S. dólares)

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS:

Remuneraciones y beneficios sociales	1,070,789	1,021,854
Depreciaciones	111,917	166,392
Honorarios	166,021	162,991
Energía, agua, gas y telecomunicaciones	868,101	26,925
IVA que se carga al gasto	34,955	40,632
Guardianía, limpieza y mantenimiento	2,535	3,751
Contribuciones	1,917	2,197
Suministros y materiales	16,541	16,764
Otros Gastos	<u>207,136</u>	<u>147,118</u>
 Total	<u>2,479,912</u>	<u>1,588,624</u>

GASTOS OPERACIONALES:

Guardianía, limpieza y mantenimiento	3,107,582	2,966,127
Energía, agua, gas y telecomunicaciones	159,388	1,070,317
Remuneraciones y beneficios sociales	412,140	410,636
Honorarios	10,887	5,918
Otros gastos	<u>26,838</u>	<u>23,739</u>
 Total	<u>3,716,835</u>	<u>4,476,737</u>

... Diciembre 31...
2019 2018
(U.S. dólares)

GASTOS DE VENTA:

Promoción y publicidad	1,131,822	1,107,680
Honorarios	487,310	460,816
Remuneraciones y beneficios sociales	313,875	302,983
Premios	290,146	295,669
Suministros y materiales	172,819	189,586
Comisiones	92,501	126,839
Entretenimiento	68,822	42,385
Guardianía, limpieza y mantenimiento	88,983	102,886
Depreciaciones	45,109	30,562
Energía, agua, gas y telecomunicaciones		64
Otros gastos	<u>85,630</u>	<u>115,887</u>
 Total	<u>2,777,017</u>	<u>2,775,357</u>

18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración 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 una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte del Compañía, si es el caso.

Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo. Esta información es suministrada por agencias calificadoras y, de no estar disponible, la Compañía utiliza otra información financiera disponible y sus propios registros para calificar a sus principales clientes. La exposición de la Compañía y las calificaciones de crédito de sus contrapartes son continuamente monitoreadas y el valor total de las transacciones concluidas es distribuido entre las contrapartes aprobadas.

Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por un número importante de clientes distribuidos entre diversas industrias.

Riesgo de liquidez – La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, 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.

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

Al 31 de diciembre del 2019, los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Capital de trabajo	1,045,020	861,132
Índice de liquidez	2.18	1.89
Pasivos totales / patrimonio	1.07	1.15

La administración considera que los indicadores financieros antes indicados están dentro de los parámetros adecuados para una organización del tamaño y nivel de desarrollo de la Compañía, además que cumple holgadamente con las condiciones a que está sujeta, en relación con las emisiones de obligaciones y titularizaciones que tiene vigentes en el mercado.

La Compañía gestiona su capital para asegurar que está 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. La estrategia general no ha sido alterada en comparación con el año 2018.

Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos Financieros:		(U.S. dólares)
<i>Costo amortizado:</i>		
Efectivo y Bancos (nota 4)	1,209,997	974,941
Inversiones temporales (nota 5)	450,000	450,000
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (nota 6)	<u>179,858</u>	<u>234,354</u>
Total	<u>1,839,855</u>	<u>1,659,295</u>

Pasivos Financieros:

Costo amortizado:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (nota 10)	<u>403,296</u>	<u>485,858</u>
Total	<u>403,296</u>	<u>485,858</u>

19. CONTRATOS

Contrato de operación del centro comercial “Mall del Sur”

El 1 de febrero del 2019, Seruvi S.A. suscribió un contrato con Imporpoint S.A., para la operación del centro comercial “Mall del Sur” hasta el 31 de diciembre del 2019. Durante la vigencia del contrato, Seruvi S.A. recibe el título de retribución todos los valores dinerarios y en especie que reciba directamente de todos los contratos de concesión comercial que celebre así como de todos los auspicios, las principales actividades que debe cumplir son las siguientes:

- Contratar por su cuenta y riesgo las campañas publicitarias, auspicios publicitarios y servicio que se requieran para el buen funcionamiento y conservación del centro comercial.
- Recaudar todos los valores que mensualmente deben pagar cada uno de los concesionarios por concepto de servicios generales y administración que según los contratos deban cancelar. Seruvi S.A. podrá apropiarse de dichos valores.
- Entregar en concesión comercial las áreas comunes o de circulación del centro comercial que considere factibles de explotar, teniendo libertad de celebrar los contratos. Seruvi S.A. podrá apropiarse de dichos valores e Imporpoint S.A., respetará y conocerá la legitimidad de dichos contratos.
- Deberá acatar de forma irrestricta e inmediata, todas las instrucciones que Imporpoint S.A. imparta respecto de la administración del centro comercial.

Adicionalmente, deberá por su cuenta, riesgo y costo, adquirir los equipos y materiales que utilice y sean necesarios para llevar a cabo la administración del centro comercial, así como asumir el pago de todos los servicios que se requieran para mantener en optimas condiciones de conservación el centro comercial.

Se procederá a cancelar mensual un honorario mensual a Seruvi S.A. el valor de US\$8,000 más el impuesto a valor agregado.

Contrato de operación del centro comercial “Village Plaza”

El 1 de febrero del 2019, Seruvi S.A. suscribió un contrato con Village Plaza S.A. VIPLASA, para la operación del Centro Comercial hasta el 31 de diciembre del 2019. Durante la vigencia del contrato Seruvi S.A., deberá cumplir principalmente las siguientes actividades:

- Recaudar todos los valores dinerarios que mensualmente deban pagar cada uno de los concesionarios del Centro Comercial.
- Entregar en concesión comercial las áreas comunes o de circulación del centro comercial que considere factibles de explotar y utilizar los valores que pague los concesionarios para sufragar los diversos gastos que se causen en la operación del centro comercial.
- Comercializar los locales que por cualquier causa se desocupen para la cual tendrá derecho a recibir una comisión a acordarse con Village Plaza S.A. VIPLASA.

Seruvi S.A. recibirá por llevar a cabo la operación y administración del centro comercial un honorario mensual de US\$5,000 mas IVA.

Contrato de operación del centro comercial “City Mall”

El 1 de febrero del 2019, Seruvi S.A., suscribió un contrato con el Fideicomiso City Mall para la operación del Centro comercial “City Mall” con vigencia hasta el 31 de diciembre del 2019. Durante la vigencia del contrato Seruvi S.A., deberá cumplir principalmente con las siguientes actividades:

- Llevar a cabo todas y cada una de las campañas publicitarias que se requieran para promocionar al público en general el Centro Comercial.
- Contratar auspicios publicitarios de empresas de reconocido prestigio en el medio que deseen promocionar sus productos dentro del Centro Comercial.
- Recaudar todos los valores dinerarios que mensualmente deban pagar cada uno de los concesionarios del Centro Comercial.
- Entregar en concesión las áreas comunes o de circulación del Centro Comercial que considere factibles de explotar y utilizar valores que paguen los concesionarios para sufragar los diversos gastos que se causen en la operación del Centro Comercial.

Seruvi S.A. recibiría por llevar a cabo la operación y administración del Centro Comercial un honorario mensual de US\$8,000 más IVA.

En enero del 2020, Seruvi S.A. renovó los contratos referidos precedentemente, con los centros Comerciales “Mall del Sur”, “Village Plaza” y “City Mall” los cuales estarán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2020.

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

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

21. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en febrero 27 del 2020 y serán presentados a la Junta de Accionistas. En opinión de la Gerencia los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.