

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

---

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los Accionistas de  
GESTORES INMOECUACASA S.A. GESINEC**

**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **GESTORES INMOECUACASA S.A. GESINEC**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 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 situación financiera de **GESTORES INMOECUACASA S.A. GESINEC** al 31 de diciembre de 2019, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**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 **GESTORES INMOECUACASA S.A. GESINEC** 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.

**Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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 información financiera 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. Los 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. También:

- 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 eficacia 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 futuras pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa 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.

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.**  
**SC- RNAE 236**



**CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
**SOCIO**  
**Registro de Contador No.22223**

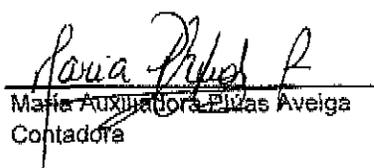
**Guayaquil, 26 de febrero de 2020**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2.019	2.018
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo		22.871	145.501
Cuentas por cobrar	4	23.939	18.442
Activo por impuesto corriente	9	60.565	48
Pagos anticipados		99	99
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>107.474</b>	<b>164.089</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedad	5	1.523.015	843.568
Propiedad de inversión	6	844.425	1.060.382
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>2.367.440</b>	<b>1.903.950</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>2.474.913</b>	<b>2.068.039</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar	7	593.245	1.060.382
Obligaciones con instituciones financieras	8	157.063	-
Pasivo por impuesto corriente	9	94	10.030
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>750.402</b>	<b>1.070.412</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Obligaciones con instituciones financieras		715.867	-
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>1.466.269</b>	<b>1.070.412</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital suscrito	10	800	800
Aportes para futura capitalización	11	710.000	710.000
Reservas	12	302.071	228.946
Resultados acumulados		(4.227)	57.881
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>1.008.644</b>	<b>997.627</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>2.474.913</b>	<b>2.068.039</b>

Ver notas a los estados financieros

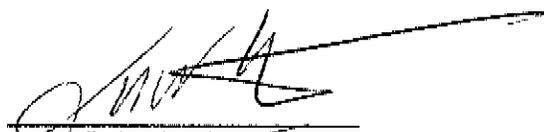
  
Ing. Julio Larriva Cárdenas  
Gerente General

  
María Auxiliadora Elvas Aveiga  
Contadora

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
INGRESOS	13	<u>347.870</u>	<u>267.889</u>
<b>GASTOS</b>			
Servicios de terceros		153.993	80.470
Servicios básicos		11.884	8.731
Mantenimiento y reparaciones		45.978	22.982
Impuestos, contribuciones y otros		7.066	7.252
Comisiones, publicidad y eventos		13.048	17.836
Depreciación	5	40.758	32.054
Interés	8	52.835	-
Otros		7.617	4.798
		<u>333.179</u>	<u>174.124</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		14.691	93.765
impuesto a la renta	9	<u>3.074</u>	<u>20.640</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>11.017</u>	<u>73.125</u>

Ver notas a los estados financieros

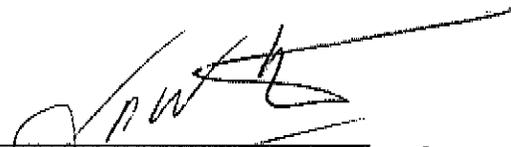
  
 Ing. Julio Larriva Cárdenas  
 Gerente General

  
 María Auxiliadora Flores Aveiga  
 Contadora

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

	Notas	Capital suscrito	Aportes para futura capitalización	Reservas		Resultados acumulados	Total
				legal	facultativa		
Saldos al 1 de enero de 2018		800	710.000	400	160.938	52.364	924.502
Apropiación		-	-		67.609	(67.609)	-
Utilidad del año		-	-	-	-	73.125	73.125
Saldos al 31 de diciembre de 2018		800	710.000	400	228.546	57.881	997.627
Apropiación	10	-	-		73.125	(73.125)	-
Utilidad del año		-	-	-	-	11.017	11.017
Saldos al 31 de diciembre de 2019		<u>800</u>	<u>710.000</u>	<u>400</u>	<u>301.671</u>	<u>(4.227)</u>	<u>1.008.644</u>

Ver notas a los estados financieros

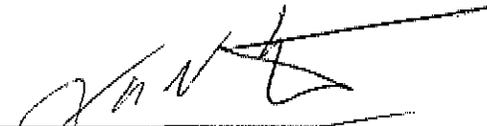
  
 Ing. Julio Larriva Cardenas  
 Gerente General

  
 María Auxiliadora Piñas Aveiga  
 Contadora

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	2.019	2.018
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Cobros provenientes de clientes		339.573	281.481
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(807.511)	(131.395)
Impuesto a la renta	8	(23.373)	(22.011)
<b>FLUJO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<b>(491.311)</b>	<b>128.074</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Adquisición de propiedad		(504.248)	-
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>			
Obligaciones con instituciones financieras	10	872.930	-
<b>(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO</b>		<b>(122.629)</b>	<b>128.074</b>
<b>EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>		<b>145.501</b>	<b>17.427</b>
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>		<b>22.871</b>	<b>145.501</b>
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Utilidad del año		11.017	73.125
<b>Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo</b>			
Impuesto a la renta	8	3.674	20.640
Depreciación	5	40.758	32.054
		55.449	125.819
<b>CAMBIOS NETOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO</b>			
(Aumento) disminución en clientes y otras cuentas por cobrar		(5.497)	10.791
(Aumento) disminución en activo por impuesto corriente		(60.517)	15.192
(Disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar		(467.137)	(1.748)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(13.610)	(21.980)
<b>FLUJO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<b>(491.311)</b>	<b>128.074</b>

Ver notas a los estados financieros

  
 Ing. Julio Larriva Cárdenas  
 Gerente General

  
 María Auxiliadora Pineda Aveiga  
 Contadora

## GESTORES INMOECUACASA S.A. GESINEC

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

#### **1 – INFORMACIÓN GENERAL**

GESTORES INMOECUACASA S.A. GESINEC (en adelante la Compañía) fue constituida el 10 de mayo de 2006 en Samborondón - Ecuador e inscrita el 23 de Mayo de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La compañía desarrolló el proyecto denominado "Plaza Comercial La Piazza – Ciudad Celeste" ubicado en la Urbanización Ciudad Celeste km 9, Cantón Samborondón, provincia del Guayas.

El Centro Comercial fue inaugurado en febrero de 2012, la compañía realiza la promoción y comercialización de concesiones de los locales comerciales y a través de terceros los servicios de administración seguridad mantenimiento y conservación de la Plaza Comercial.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 12 de Febrero del 2020

#### **2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.**

##### **2.1 Bases de preparación.**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico esta basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Los estados financieros de Gestores Inmoecuacasa S.A. Gesinec deben ser incorporados en los estados financieros consolidados de Corporación Celeste CIA, LTDA. Corpacel (su controladora). Dichos estados financieros consolidados fueron preparados de acuerdo a NIIF y se presentan en forma separada.

##### **2.2 Moneda funcional**

Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

##### **2.3 Uso de estimaciones y juicios.**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración emita su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos o estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

#### **2.4 Políticas contables significativas**

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación.

##### **Efectivo.**

Incluyen el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes bancarias.

##### **Instrumentos financieros**

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

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable.

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

##### **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

##### Clasificación de los activos financieros

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

##### **El costo amortizado y método de interés efectivo**

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

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

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

### **Deterioro de activos financieros**

La 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.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía 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 Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

### **Baja de activos y pasivos financieros**

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

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

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

### **Clientes y otras cuentas por cobrar**

Los ingresos se realiza con condiciones de crédito normales y los importes de las cuentas por cobrar no generan intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

### **Proveedores y otras cuentas por pagar**

Son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido en el curso normal de los negocios, en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

### **Propiedad de inversión**

Representan bienes inmuebles mantenidos por la compañía para generar rentas, plusvalía o ambas, se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdida por deterioro, en caso de producirse.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja.

### **Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido.

#### **Impuesto corriente**

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

#### **Impuesto diferido**

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen generalmente para todas las diferencias temporarias que darán lugar a cantidades imponibles al determinar la ganancia fiscal (pérdida fiscal) de periodos futuros cuando el importe en libros del activo o pasivo se reconozca o liquide (diferencias temporarias tributables). Los activos por impuestos diferidos se reconocen generalmente para todas las diferencias temporarias que darán lugar a cantidades que sean deducibles al determinar la ganancia fiscal (pérdida fiscal) de periodos futuros cuando el importe en libros del activo o pasivo se recupere o liquide (diferencias temporarias deducibles) pero solo en la medida en que sea probable que habrá ganancias fiscales disponibles contra las que utilizar las diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

#### **Reconocimiento de ingresos**

Se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con cliente a cambio de bienes y servicios.

#### **Reconocimientos de costos y gastos**

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan y se registran en el periodo con el que se relaciona.

### **2.5 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones**

A partir de 1 de Enero del 2019 entraron en vigencia la NIIF 16 Arrendamientos y modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB.

Debido a que la compañía no mantiene contratos de arrendamientos no tuvo impacto en la aplicación inicial de la NIIF 16 en los estados financieros de la Compañía

## **2.6 Las normas y enmiendas emitidas no vigentes, con vigencia a partir de 1 de enero de 2020**

A la fecha de aprobación de los estados financieros separados, la Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aun no son vigentes:

Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las NIIF, se centra a los elementos de los estados financieros, medición y entidad que reporta, presentación y revelación.

Modificación NIIF 3, Definición de un negocio aclara la valorización de si una adquisición es considerada un negocio o un grupo de activos.

Modificación a la NIC 1 y NIC 8, Definición de materialidad ayuda a usar el juicio cuando se aplique el concepto de materialidad para que los reportes financieros sean más significativos.

NIIF 17 Contratos de Seguros, busca desarrollar un estándar comprensivo sobre la contabilidad para los contratos de seguros.

## **2.7 Compensación de saldos y transacciones**

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

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

## **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración de la Compañía se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

### **Impuesto a la renta**

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

#### 4 - CUENTAS POR COBRAR

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Cientes	23.939	15.642
Varios	-	2.800
	<u>23.939</u>	<u>18.442</u>

#### 5 - PROPIEDAD

El movimiento fue el siguiente:

	<u>12-31-2018</u>	<u>Adiciones (1)</u>	<u>12-31-2019</u>
Terreno	423.435	215.957	639.392
Edificaciones	641.089	504.248	1.145.337
	1.064.524	720.205	1.784.729
Depreciación acumulada	(220.956)	(40.758)	(261.714)
	<u>843.568</u>	<u>679.447</u>	<u>1.523.015</u>

	<u>12-31-2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2018</u>
Terreno	423.435	-	423.435
Edificaciones	641.089	-	641.089
	1.064.524	-	1.064.524
Depreciación acumulada	(188.902)	(32.054)	(220.956)
	<u>875.622</u>	<u>(32.054)</u>	<u>843.568</u>

(1) Transferencia de terreno de propiedad de inversión, sobre el cual se realizó la ampliación del Centro Comercial.

#### 6 - PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre representan lotes de terrenos en la Urbanización Ciudad Celeste.

#### 7 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Proveedores		
Corpacel Cia.Ltda.	593.245	1.060.382

## 8 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Banco General Rumíñahui		
Préstamos con vencimientos mensuales hasta agosto de 2024 e interés del 11,23%	869.357	-
Interés por pagar	3.573	-
	<u>872.930</u>	<u>-</u>
Menos vencimientos corrientes	(157.063)	-
	<u>715.867</u>	<u>-</u>

Los vencimientos de ésta obligación son:

Años	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
2021	172.195	-
2022	192.857	-
2023	215.999	-
2024	134.815	-
	<u>715.867</u>	<u>-</u>

## 9 - IMPUESTOS

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
<b>Activo por Impuesto Corriente</b>		
Impuesto a la renta	9.799	-
Impuesto al valor agregado	50.766	48
	<u>60.565</u>	<u>48</u>

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
<b>Pasivo por Impuesto Corriente</b>		
Impuesto a la renta	-	9.901
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	94	129
	<u>94</u>	<u>10.030</u>

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Saldo al inicio del año	9.901	11.272
Pago	(9.901)	(11.272)
Anticipo	(2.177)	(2.596)
Retenciones de terceros	(11.296)	(6.143)
Impuesto causado	3.674	20.640
Saldo al final del año	<u>(9.799)</u>	<u>9.901</u>

## 10 - CAPITAL SUSCRITO

Al 31 de Diciembre de 2019 está representado por 800 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Acciones</u>	
		<u>No</u>	<u>%</u>
Corporación Celeste Cia. Ltda. Corpacel	Ecuatoriana	640	80,00
Salelgi S.A.	Ecuatoriana	160	20,00
		<u>800</u>	<u>100,00</u>

## 11 - APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Corporación Celeste Cia. Ltda. Corpacel	568.000	568.000
Salelgi S.A.	142.000	142.000
	<u>710.000</u>	<u>710.000</u>

## 12 - RESERVAS

### Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. Dicha reserva no puede distribirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

### Reserva facultativa

Constituyen transferencias de utilidades a disposición de los accionistas

## 13 - INGRESOS

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Concesiones de locales	237.672	193.204
Alicuotas administrativas	75.391	67.846
Otros	34.807	6.839
	<u>347.870</u>	<u>267.889</u>

#### 14 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Las principales transacciones durante el año fueron los siguientes:

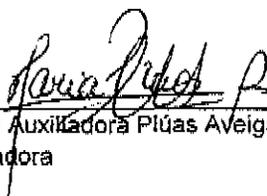
	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Ingresos por concesión de local y alícuotas administrativas	30.000	50.221
Gastos de administración de la Plaza Comercial	48.381	-

#### 15 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO 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 la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.



Ing. Julio Larriva Cárdenas  
Gerente General



María Auxiliadora Piñas Aveiga  
Contadora