MODACOL FGF C.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

MODACOL FGF C.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas explicativas a los Estados Financieros

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólar estadounidense
IESS	-	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
SIC	-	Superintendencia de Compañías del Ecuador
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIAA	-	Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
RUC	-	Registro Único de Contribuyentes
JGA	-	Junta General de Accionistas

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

MODACOL FGF C.A.

Guayaquil, 27 de marzo del 2020

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de MODACOL FGF C.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

   En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de MODACOL FGF C.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).

Fundamentos de la Opinión

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía MODACOL FGF C.A. de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Párrafo de énfasis

3. Tal como se explica en la Nota 2, los estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de las Normas Internacionales de Información Financiera y el Oficio SCVS-INMV-2018-00060421-OC del 28 de diciembre del 2018 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en el cual se establece que la República del Ecuador cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad, que se pueden asociar al concepto de mercado amplio, y que tal criterio deberá ser considerado para el cálculo de las provisiones de jubilación patronal y desahucio, en específico respecto de la enmienda a la NIC 19 “Beneficios a empleados”, vigente a partir del 1 de enero del 2016. Estas bases de preparación fueron adoptadas para atender las disposiciones emitidas por dicha Superintendencia, por esta razón, los estados financieros pueden no ser apropiados para otros propósitos.

A los señores miembros del Directorio y
Accionistas de
MODACOL FGF C.A.
Guayaquil, 27 de marzo del 2020.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros

4. La Administración de MODACOL FGF C.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

   En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables de la Dirección de la Compañía MODACOL FGF C.A. son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

5. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

   Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además, como parte de nuestra auditoría:

   - Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

   - Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

A los señores miembros del Directorio y
Accionistas de
MODACOL FGF C.A.
Guayaquil, 27 de marzo del 2020.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

- También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

A los señores miembros del Directorio y
Accionistas de
MODACOL FGF C.A.
Guayaquil, 27 de marzo del 2020.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

6. Según establece el artículo No. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y el articulo No 279 de su Reglamento de aplicación y con base a la Resolución Número NAC-DGERCGC15-00003218 (Normas elaboración de Informe de cumplimiento tributario y anexos) emitida el 7 de julio del 2016 por el Servicio de Rentas Internas SRI, el auditor externo debe emitir un Informe sobre el cumplimiento por parte de Activa Asesoría e Intermediación de Valores Activalores Casa de Valores S.A. de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2019 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias y que debe ser preparado por la Compañía con el formato que para dicho propósito informa el Servicio de Rentas Internas y que debe ser adjuntado al referido informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias, conjuntamente con el formulario denominado Sistema de Diferencias de Informes de Cumplimiento Tributario, el cual surge de la compilación de ciertos datos preparados por la Compañía. La fecha de presentación de dicho informe es hasta el 31 de julio del siguiente ejercicio fiscal al que corresponda la información. Dicho informe de cumplimiento de obligaciones Tributarias será emitido por separado.

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías:SC-RNAE-2-772

José R. Cazar G.
Socio
No. De Licencia Profesional: 25013

MODACOL FGF C.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	695.768	732.572
Cuentas por cobrar			
Clientes	7	378.585	319.370
Impuestos por recuperar	15 d	128.271	124.394
Deudores varios	8	131.852	164.726
		638.708	608.490
Inventarios	9	795.097	727.099
Total activos corrientes		2.129.573	2.068.161
Activos no corrientes			
Mobiliario y Equipo	10 a	243.586	214.420
Adecuaciones	10 b	272.165	-
Activo por derecho de uso	11	1.534.907	-
Activo por Impuesto Diferido	15 f	34.594	6.620
Total activos no corrientes		2.085.252	221.040
Total activos		**4.214.825**	**2.289.201**

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Srta. María Isabel Garcés
Gerente General

CPA. Mónica Nonura
Contadora General

MODACOL FGF C.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Pasivos corrientes			
Cuentas y documentos por pagar			
Proveedores	12	1.723.033	1.645.259
Impuestos por pagar	15 d	101.171	92.252
Pasivos Acumulados	13	112.213	99.575
Otras cuentas por pagar	14	41.431	16.559
Arrendamientos x pagar corto plazo	11 a	453.622	-
Cuenta por pagar interes	11 b	83.606	-
Total pasivos corrientes		2.515.076	1.853.645
Pasivos no corrientes			
Arrendamientos x pagar largo plazo	11 a	1.081.285	-
Provisión Jubilación Patronal y Desahucio	16	119.105	116.477
Total pasivos no corrientes		1.200.390	116.477
Total pasivos		3.715.466	1.970.122
Patrimonio, neto		499.359	319.079
Total pasivos y patrimonio		**4.214.825**	**2.289.201**

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Srta. María Isabel Garcés
Gerente General

CPA. Mónica Nonura
Contadora General

MODACOL FGF C.A.
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Ingresos Operacionales	20	7.770.973	6.877.650
Costo de Ventas	20	(4.754.829)	(4.297.823)
Utilidad bruta		3.016.145	2.579.827
Gastos:			
Gastos de administración y de ventas	21	(2.460.978)	(2.065.462)
Gastos financieros	22	(231.283)	(207.810)
		(2.692.261)	(2.273.272)
Otros Ingresos No Operacionales		29.174	1.665
Utilidad antes del Impuesto a la Renta		353.058	308.220
Impuesto a la Renta	15	(116.965)	(83.568)
Ingreso por Impuesto a la Renta Diferido	15 f	28.262	6.620
Reverso por impuesto a la Renta Diferido	15 f	(144)	-
Utilidad neta del año		**264.211**	**231.272**
Otros Resultados Integrales - ORI			
Ganancias y pérdidas Actuariales	16	(144)	10.916
Resultado Integral del año		**264.067**	**242.188**

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Srta. María Isabel Garcés
Gerente General

CPA. Mónica Nonura
Contadora General

MODACOL FGF C.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

		Reservas		Resultados				
					Resultados acumulados			
	Capital social (1)	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Provenientes de la adopción de las NIIF	Resultados Acumulados	Resultado del Año	Resultados Acumulados (ORI)	Total
Saldo al 1 de enero del 2018	4.000	2.000	4.523	(38.738)	120.087	181.014	20.977	293.863
Transferencia de Utilidades de Años Anteriores	-	-	-	-	181.014	(181.014)	-	-
Distribución de Dividendos 2014 (Véase Nota 19)	-	-	-	-	(216.972)	-	-	(216.972)
Ganancia y Pérdidas Actuariales (Véase Nota 17)	-	-	-	-	-	-	10.916	10.916
Utilidad Neta del año	-	-	-	-	-	231.272	-	231.272
Saldos al 31 de diciembre del 2018	**4.000**	**2.000**	**4.523**	**(38.738)**	**84.129**	231.272	**31.893**	**319.079**
Saldo al 1 de enero del 2019	4.000	2.000	4.523	(38.738)	84.129	231.272	31.893	319.079
Transferencia de Utilidades de Años Anteriores	-	-	-	-	231.272	(231.272)	-	-
Distribución de Dividendos 2014-2015 (Véase Nota 19)	-	-	-	-	(83.787)	-	-	(83.787)
Ganancia y Pérdidas Actuariales (Véase Nota 17)	-	-	-	-	-	-	(144)	(144)
Utilidad Neta del año	-	-	-	-	-	264.211	-	264.211
Saldos al 31 de diciembre del 2019	**4.000**	**2.000**	**4.523**	**(38.738)**	**231.614**	**264.211**	**31.749**	**499.359**

(1) Véase Nota 18.

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Srta. María Isabel Garcés
Gerente General

CPA. Mónica Nonura
Contadora General

MODACOL FGF C.A. C.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Efectivo Recibido de Clientes		7.762.757	6.789.127
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(7.350.512)	(6.207.463)
Otros ingresos, neto		-	1.665
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		412.245	583.329
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de intangibles	10	(295.422)	-
Adiciones de Mobiliario y Equipo, neto	10	(69.840)	(60.356)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(365.262)	(60.356)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Distribución de dividendos	19	(83.787)	(216.972)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(83.787)	(216.972)
(Disminución) Aumento neto de efectivo		(36.804)	306.001
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		732.572	426.571
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	6	695.768	732.572

PASAN…

MODACOL FGF C.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

VIENEN…

Conciliación De la Utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación

	Notas	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018 Reestructurado
Resultado Integral del Año		264.211	231.272
Partidas de conciliación entre la Utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación			
Depreciaciones	10	40.675	31.285
Amortizaciones	10	34.305	-
Ajustes de activo diferido	15 f	(27.974)	(6.620)
Participación de los Trabajadores en las utilidades	13	62.304	54.392
Impuesto a la Renta	15	116.965	83.568
Reserva para beneficios a empleados	13	141.229	114.576
Jubilacion patronal y desahucio	16	33.217	28.321
Otro Resultado Integral		(145)	10.916
Total partidas conciliatorias		664.787	547.710
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por Cobrar		(37.389)	(88.521)
Inventarios		(67.998)	(133.877)
Cuentas por pagar		74.330	259.283
Reserva para beneficios a empleados		(221.485)	(1.266)
Total cambios en activos y pasivos		(252.542)	35.619
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		412.245	583.329

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Srta. María Isabel Garcés
Gerente General

CPA. Mónica Nonura.
Contadora General

1. INFORMACION GENERAL

MODACOL FGF C.A., es una compañía de nacionalidad ecuatoriana, con domicilio en la ciudad de Guayaquil – Ecuador. Está facultada a establecer agencias o sucursales en cualquier lugar de la República del Ecuador o en el extranjero. Se constituyó el 23 de abril del 2007 y fue inscrita en el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil el 8 de mayo del 2007.

La Compañía el 30 de octubre del 2009 adquirió la franquicia colombiana de Studio F a nombre del Sr. Gustavo Adolfo Peláez Delgado, accionista de la compañía. Dicha franquicia tiene un plazo de duración de 5 años renovables a término. El contrato establece que no tendrá cobros de Derechos de Franquicia, para las tiendas de los locales situados e identificados en el Centro comercial Mall del Sol y centro comercial San Marino., además establece que no pagará regalías durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de Franquicia. El objeto social de la compañía es la fabricación, directa o indirecta, adquirir localmente, importar, recibir cualquier título, artículos como: tela, ropa, vestimenta, perfumería, cosméticos, artículos para el hogar, artículos de limpieza o aseo personal. El plazo de duración de la compañía es de cincuenta años.

SITUACION PAÍS.

El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró una emergencia sanitaria internacional debido al brote de coronavirus. Desde el 11 de marzo de 2020, la OMS ha caracterizado la propagación del coronavirus como una pandemia y el virus vive hoy su máximo desarrollo en Europa y Estados Unidos y continuara su desarrollo en América Latina.

El efecto de la pandemia del coronavirus ha desencadenado una serie de efectos macroeconómicos negativos, la caída del precio internacional del petróleo, una posible recesión global y bloqueo internacional de fronteras, entre otros. El gobierno del Ecuador ha planteado a la fecha, ciertas medidas paliativas que permitirán atender de manera preliminar las necesidades de los ciudadanos y las empresas y enfocada en el campo de la salud. En nuestro país se prevé un impacto adverso en la economía, que deberá ser atendido por el gobierno ecuatoriano mediante medidas debidamente estructuradas que ayuden a hacerle frente a esta Pandemia y que permitan paliar el impacto económico, evitando que el déficit fiscal se incremente sustancialmente, otorgar medidas de incentivo y de ayuda a los empresarios que les permita mantener sus operaciones dentro de este nuevo contexto económico. Por otro lado, el Gobierno debe generar recursos emergentes y prioritarios que permitan encarar el problema de salud que afecta al país. La situación descrita puede comprometer de manera importante a las empresas en sus planes de crecimiento y para ciertos sectores económicos dependiendo, de su actividad, podría afectar la continuidad de los negocios como empresa en marcha

Bajo este contexto, las medidas preliminares tomadas por la administración de la empresa se centran en el constante monitoreo del flujo de caja, optimizar los recursos controlando el gasto y estableciendo un programa de operación sin generación de ingresos sustentándose en el apoyo proveedores de mercaderías, así como de los centros comerciales, cuenta además con el apoyo de sus accionistas. En general se encuentra definiendo sus planes de operación y expectativas de rentabilidad en el mediano plazo en este nuevo escenario. Tales efectos se verán reflejados en los estados financieros correspondientes al año 2020.

2. BASES DE LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de la compañía al 31 de diciembre del 2019, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, la que expresamente confirma que en su preparación se ha aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF emitidas por el IASB. A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a la norma existente que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
Marco Conceptual	Marco conceptual para la información financiera	1 de enero del 2020
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1 de enero del 2020
NIIF 3	Enmienda. Definición de un negocio.	1 de enero del 2020
NIIF9, NIIF 7 y NIC 39	Enmienda. Proporcionar tranquilidad de los efectos potenciales de la incertidumbre causada por la reforma a los Índices de referencia de tasas de interés interbancaria ofrecida (IBOR)	1 de enero del 2020
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero del 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

Adopción de nueva norma NIIF 16 “Arrendamientos”

Hasta el año 2019, los arrendamientos de propiedades se clasificaron como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos de acuerdo a la NIC 17 “Arrendamientos”. A partir del 1 de enero del 2019, los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por la Compañía, tomando como periodo de transición al 31 de diciembre del 2019, previo a la evaluación y cuantificación del efecto que la misma ejerce sobre sus estados financieros.

Los arrendamientos a corto plazo de activos de bajo valor que se mantienen de 12 meses o menos, se reconocen linealmente como gastos en el estado de resultados integrales.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía arrienda locales comerciales para el desarrollo de su operación. Las características del arrendamiento se explican en la Nota 22

Al 31 de diciembre del 2019, según lo permitido en las disposiciones de la NIIF 16 MODACOL FGF S.A. decidió no re expresar las cifras comparativas del año 2018 y determinó al activo por derecho de uso en la misma proporción del pasivo por arrendamiento el 1 de enero de 2019.

MOCADOL FGF S.A. Mantienen contratos de arrendamiento vigentes que incluyen: oficinas en la ciudad de Quito y Guayaquil, con plazos comprendidos entre 2019 y 2026; por lo tanto, en la adopción de la NIIF 16, la empresa reconoció “Activos por derecho de uso” y “Pasivos de arrendamiento”, sobre los arrendamientos que fueron considerados previamente como “operativos” bajo los principios descritos en la NIC 17. Los pasivos fueron medidos al valor presente del remanente de los pagos de arrendamientos, descontados con una tasa incremental de arrendamiento al 1 de enero del 2019.

a) Bases de Medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los activos recibidos.

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.

b) Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de la compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la compañía (moneda funcional). A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la compañía. Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores del exterior, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones.

Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

c) Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable.

d) Juicios y estimaciones contables

La preparación de los estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones, bajo ciertas condiciones. Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Vida útil de propiedad y equipos, intangibles**

  Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 3.4.

- **Vida útil de activo por derecho de uso**

  Los cambios en circunstancias, tales como ajustes a la vida del contrato, ajustes al tiempo esperado de utilización del bien subyacente, podrían hacer que la vida útil fuera diferente a las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota

- **Obligaciones por beneficios por retiros del personal**

  El valor presente de las obligaciones por planes de pensión depende de un número de factores que se determinan sobre las bases actuariales usando un número de supuestos.

  Los supuestos usados al determinar el costo neto por pensiones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en estos supuestos tendrá impacto en el valor en libros de la obligación por planes de pensión.

- **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 sus activos se revertirán en el futuro. Ver Nota 15.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan estos estados financieros.

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

Constituyen el efectivo disponible en la empresa y saldos de efectivo en bancos del país depositados en cuentas corrientes altamente líquidas, las cuales son de libre disponibilidad.

3.2 Activos y Pasivos financieros

3.2.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "costo amortizado", "valor razonable con cambios en otros resultados integrales" y "valor razonable con cambios en resultados". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "costo amortizado" y "valor razonable con cambios en resultados". La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad para gestionar activos y pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "costo amortizado" y "valor razonable con cambios en resultados" y mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría "costo amortizado".

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros, la Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Las compras y ventas normales de activos financieros se reconocen a la fecha de compra o liquidación, es decir, la fecha en la que el activo es adquirido o entregado por la Compañía.

(a) Costo amortizado

Activos Financieros: Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Pasivos Financieros: Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.
.

3.2.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

(Véase página siguiente)

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias o pérdidas y este es significativo.

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación.

Medición posterior

a) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de ropa en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su costo amortizado, menos la provisión para pérdidas esperadas:

b) Pasivos financieros al costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Proveedores y Otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios, medidos a su costo amortizado.

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

3.2.3 Baja de activos y pasivos financieros.

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir sus flujos de efectivos expiran o se transfieren a un tercero y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

3.2.4 Deterioro de activos financieros

Activos valuados a costo amortizado

(Véase página siguiente)

La Compañía debe medir el deterioro bajo el modelo de pérdida de crédito esperada. Este modelo requiere que la Compañía tome en cuenta las pérdidas de crédito esperadas y los cambios en esas pérdidas esperadas al cierre del ejercicio, para reflejar los cambios en los riesgos de crédito desde el reconocimiento inicial. Ya no es necesario que un evento de pérdida haya ocurrido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas. La Compañía aplica el enfoque simplificado para la medición de las pérdidas por un importe igual a la vida de las cuentas por cobrar.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros e identificó que no existe evidencia de deterioro significativa.

3.2.5 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el estado de situación financiera, cuando existe un derecho, exigirle legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

3.3 Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados con el método del costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición más otros cargos relacionados con la importación.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los gastos estimados para llevar a cabo la venta. El costo de los inventarios puede ser no recuperable en caso de que los mismos no estén dañados, o bien si sus precios de mercado han disminuido por motivos como los citados precedentemente. El importe de cualquier rebaja de valor de los inventarios, hasta alcanzar su valor neto de realización, se reconoce en el ejercicio en que ocurre la pérdida.

3.4 Mobiliario y equipos

a) Reconocimiento y medición

Los Mobiliarios y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. Los Mobiliarios y equipos se reconocen como activos si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable; el costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Las mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizadas solo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y si su costo puede ser confiablemente estimado. Por otra parte, los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en Activos fijos son reconocidos en resultados cuando ocurren.

(Véase página siguiente)

b) Depreciación

La depreciación de Mobiliarios y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de Mobiliarios y equipos para los periodos actuales y comparativos, de acuerdo al avalúo efectuado o la política corporativa de la Compañía, son las siguientes:

	Tiempo	**Porcentaje**
Muebles y equipos de oficina	10 años	10%
Maquinaria y equipos	10 años	10%
Equipos de computación	3 años	33%
Construcciones y Edificaciones	20 años	5%

c) Retiro o venta de Mobiliario y Equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un Mobiliario y Equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

3.5 Deterioro de activos no financieras (mobiliario y equipos)

Los activos sujetos a depreciación (mobiliarios y equipos) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperar su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros.

(Véase página siguiente)

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos e intangibles), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la empresa.

3.6 Activos por derecho de uso

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se miden inicialmente sobre la base del valor presente. Los activos comprenderán el importe inicial del pasivo por arrendamiento a valor presente, los pagos por arrendamientos realizados menos cualquier incentivo recibido, los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario y una estimación por los costos de desmantelamiento de los activos arrendados. Los pasivos por arrendamiento comprenden el valor presente neto de los siguientes pagos por concepto de arrendamiento: pagos fijos o pagos por arrendamientos variables, garantías de valor residual, valor de opción de compra, penalizaciones derivadas de la terminación de los contratos si las circunstancias reflejan esta opción.

Los pagos de arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, se utiliza la tasa de descuento de préstamos tomados por el arrendatario. La tasa de intereses utilizada por la Compañía para la determinación del pasivo por arrendamiento fue de 8,95% que corresponde a la tasa activa referencial que los Bancos ofertan a la Compañía mediante una consulta efectuada a los mismos, considerando que no mantiene préstamos vigentes. Los activos por derecho de uso se deprecian durante el plazo del arrendamiento en forma lineal.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía arrienda locales comerciales para el desarrollo de sus operaciones. El contrato de alquiler generalmente se realiza por el período de 6 años. Los activos arrendados no pueden ser utilizados como garantías para préstamos

Centro comercial	Fecha de contrato	Vigencia de los contratos en años
MALL DEL SOL	08 JUNIO DEL 2015	6
CONDADO	01 FEBRERO DEL 2019	7
SAN MARINO	15 OCTUBRE DEL 2016	5
SCALA	2 SEPTIEMBRE DEL 2014	8
QUICENTRO	01 NOVIEMBRE DEL 2018	3

3.7 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

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

Impuesto a la renta diferido

El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague. Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

i) las diferencias temporarias deducibles;
ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.
Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF, por el rubro de jubilación patronal y desahucio. (Véase nota 16).

3.8 Beneficios a los empleados

3.8.1 Beneficio de corto plazo

Se registran en el rubro "beneficios sociales" del estado de situación financiera con contrapartida en el estado de resultado y otros resultados integrales y corresponden principalmente a:

i) Participación de los empleados en las utilidades: El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.
ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

(Véase página siguiente)

iii) Fondos de Reserva: Se registra de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
iv) Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

3.8.2 Beneficios de largo plazo

Jubilación patronal y desahucio (no fondeados)

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de conmutación actuarial del 2019: 8,21%; (2018: 7,72%) equivalente a la tasa promedio de los bonos del Estado Ecuatoriano con una calificación de riesgo entre (A a AAA) con un importante grado de diversificación, que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados. La tasa de descuento utilizada, respecto de la enmienda a la NIC 19 “Beneficios a empleados” vigente a partir del 1 de enero del 2016 se aplicó considerando lo establecido al Oficio SCVS-INMV-2017-00060421-OC de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

Beneficios por Terminación

Las Indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados de acuerdo a las normativas y leyes vigentes.

3.9 Provisión corriente

La Compañía registra provisiones cuando: i) existe una obligación presente, ya sea legal o implícita,

(Véase página siguiente)

como resultados de eventos pasados, ii) es probable vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar la obligación y iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Compañía, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

3.10 Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o perdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación referida y el monto puede ser razonablemente estimado.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbre que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de estas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación (no cuantificada) es revelada como un pasivo contingente obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será conformada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes (no cuantificada) al menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económica sea remota.

3.11 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de la Compañía representan la transferencia de los bienes (ropa) comprometidos con los clientes por un importe que refleje la contraprestación a que la entidad espera tener derecho, a cambio de los bienes transferidos.

Los ingresos de la Compañía, se reconocen al valor razonable y se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con un cliente y excluye los montos cobrados en nombre de terceros. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control del servicio a un cliente. El precio de la transacción puede incluir importes fijos, importes variables, o ambos.

3.12 Reconocimiento de Gastos

Los gastos se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3.13 Reserva Legal

Reserva Legal: La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta que represente o

(Véase página siguiente)

alcance por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Durante el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo operacional

a) Ambiente de administración de riesgos

La Administración es responsable por establecer y monitorear el ambiente de administración de riesgos, así como también, es responsable del desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgo de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con la finalidad de identificar y analizar aquello riesgo que pudiera enfrentar la Compañía determinar límites de afectación tolerables y definir los controles de riesgo adecuado; así como para monitorear los riesgos y el cumplimiento de dichos límites. La administración es responsable también de revisar periódicamente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entienden sus funciones y obligaciones.

La administración monitorea el cumplimiento de la política y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo apropiado respecto de los riesgos a los que se les enfrenta la Compañía

b) Riesgo de crédito

La Compañía es responsable de la gestión y análisis de riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecer los plazos y condiciones de pagos habituales.

El riesgo de crédito se origina por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como por la exposición al crédito con clientes, incluyendo las cuentas por cobrar clientes y las transacciones acordadas. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen

(Véase página siguiente)

niveles de solvencia que garanticen estabilidad. El control de riesgo establece la calidad crediticia, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores.

La Compañía tiene por política de venta que las prendas comercializadas localmente son retiradas por los clientes directamente en el local, en su mayoría de contado, a través de tarjetas de crédito. En caso de las ventas al por mayor la compañía asume el traslado de la mercadería a las bodegas de sus clientes, esta mercadería se encuentra asegurada.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez surge por la posibilidad de desajuste entre la necesidad de fondos (por gastos operativos y financieros, inversiones en activos y vencimiento de deudas) y las fuentes de los mismos.

La Compañía mantiene sus recursos monetarios en el corto plazo, de tal forma que pueda cumplir sus obligaciones por la operación de sus actividades. En caso de ser requerido flujo adicional, la Compañía cuenta con el apoyo de su accionista y de los créditos ofrecidos por las instituciones bancarias donde mantiene sus cuentas.

d) Riesgo de mercado

i. Riesgo de precio de venta

Los productos que comercializa MODACOL FGF C.A. se tranzan a valor de mercado, los precios se rigen por el mercado nacional, como consecuencia de la oferta y demanda existente a lo largo de un período económico.

e) Riesgo de operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa e indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos de importación y comercialización, el personal, la infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de créditos como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento corporativo. Los riesgos operacionales surgen de todas las operaciones de la Compañía.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de forma tal que logre equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la Compañía con la efectividad general de costos, así como de limitar los procedimientos que puedan restringir la iniciativa y la creatividad.

La Administración tiene la responsabilidad básica de desarrollar e implementar los controles direccionados a evaluar y monitorear el riesgo operacional. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas y procedimientos establecidos por la Compañía.

El cumplimiento de las normas de la compañía de las normas de la Compañía está respaldado por un programa de revisiones periódicas efectuadas por la Administración y Auditoría Externa.

4.2 Administración del riesgo de capital

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

La política de la Compañía es mantener un adecuado nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro de los distintos negocios que desarrolla. La Compañía no está sujeta requerimientos externos de capital.

El índice deuda-patrimonio ajustado de la Compañía al término del período de balance era el siguiente:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Total deudas con terceros	1.865.216	1.753.678
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(695.768)	(732.572)
Deuda neta	1.169.448	1.021.106
Total patrimonio	499.359	319.079
Ratio de apalancamiento	**2,34**	**3,20**

El nivel endeudamiento se sustenta en el endeudamiento con proveedores, el mismo que está soportado con presupuestos y flujos proyectados de negociaciones con clientes que cubrirán dichas obligaciones. La política de la Compañía es mantener un adecuado nivel de capital que le permita mantener la confianza de los proveedores de capital, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio en Ecuador. La Compañía no está sujeta requerimientos externos de capital.

5. INSTRUMENTO FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

(Véase página siguiente)

	Al 31 de diciembre del 2019		Al 31 de diciembre del 2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	695.768	-	732.572	-
Cuentas por cobrar Clientes	378.585	-	319.370	-
Cuentas por cobrar Deudores Varios	96.909	-	113.971	-
Total activos financieros	**1.171.262**	**-**	**1.165.913**	**-**
Pasivos financieros				
Cuentas por pagar	1.865.216	-	1.753.678	-
Total pasivos financieros	**1.865.216**	**-**	**1.753.678**	**-**

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el valor en libros de cuentas por cobrar y pagar comerciales, otras cuentas por cobrar y pagar, y el efectivo y equivalente de efectivo se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

En relación a los préstamos con entidades financieras, éstos se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Caja	15.980	26.422
Bancos Pichincha C.A. (1)	377.045	516.441
Banco del Pacifico S.A. (1)	6	382
Banco Produbanco S.A. (1)	230.420	189.327
Banco de Guayaquil (1)	72.317	-
	695.768	**732.572**

(1) Comprende al efectivo disponible que no devenga intereses. Véase además Nota 3.1.

7. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Aliatis Lina	-	14.617
Almacenes Banda Junior CIA. LTDA.	84.393	111.213
Armas Haig Ines	41.093	20.038
Cajamarca Guambana Bertha	12.270	3.355
Cartagena Lopez Jose Eduardo	4.555	5.540
Dealer Autoshopping CIA	82.157	78.462
Garcia Silva Jessica Rocio	12.438	2.862
House Sport CA	60.567	31.923
Lady Sports S.A.	11.546	10.219
Naranjo Gordon Rosa Elina	-	-
Ojeda León Emma Marcia	17.551	7.135
Saavedra Catherine	-	-
Santander De Saavedra Ligia	30.686	23.274
Susan Shopping CIA LTDA	20.840	10.732
Otros Menores	488	-
	378.585	**319.370**

La Administración de la Compañía considera bajo el riesgo de crédito de sus cuentas por cobrar clientes. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la cartera de clientes no presenta deterioro ni antigüedad significativa, la cartera se recupera dentro de los plazos acordados con los clientes, motivo por el cual no ha establecido una provisión para pérdida esperada. Véase además Nota 3.2 y 3.6

8. CUENTAS POR COBRAR - DEUDORES VARIOS

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Anticipos y Garantias(1)	9.025	16.055
Deudores varios (2)	96.908	113.971
Empleados (3)	5.665	3.399
Cargos Diferidos (4)	20.254	31.301
	131.852	**164.726**

(1) En esta cuenta se registran principalmente anticipos otorgados a contratistas, garantías y guías de embarque que tienen que ver con el ciclo operacional de la compañía, no devengan intereses y son recuperados dentro de un período de crédito comercial.

(2) Corresponde principalmente a las tarjetas de crédito, las mismas que se liquidan en el mes siguiente agrupadas por sucursal (**Mall del Sol** USD$22.236, **San Marino** USD$18.499, **Quicentro Shopping** USD$ 20.682, **Scala Shopping** USD$16.866, Condado Shopping USD$18.586, **otros menores** USD$ 40)

(3) Corresponde a las cuentas por cobrar a empleados, los mismos que no devengan intereses y son descontados del rol mensual.

(4) Corresponde a cargos diferidos por adecuaciones realizadas en el local de Studio F en el Centro Comercial San Marino.

9. INVENTARIOS

Composición:

(Véase página siguiente)

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Mall del Sol	116.534	95.373
Quicentro	145.903	127.370
San Marino	128.529	98.549
Scala	109.570	94.520
Condado	111.207	-
Centro de distribución	6.033	9.688
Puntos de Venta (1)	617.775	425.500
Importaciones en tránsito (2)	177.321	301.599
	795.097	**727.099**

(1) Corresponde al stock de toda la mercadería diversa como: vestidos, jeans, blusas, zapatos, shorts, enterizos y chaquetas, distribuida en cada uno de los locales comerciales.

(2) En el año 2019 se han realizado 3 (EMB 51-52, EMB01) embarques de mercadería diversa por un valor de USD$117.321; (USD$ 301.599 (2018)) corresponde a 3 embarques realizados en el 2018 de importaciones de mercadería diversa como: vestidos, jeans, blusas, zapatos, shorts, enterizos y chaquetas.

El saldo del rubro no excede su valor neto de realización, el cual corresponde al precio de venta estimado en el curso normal de sus operaciones, menos los gastos de venta variables. Véase además Nota 3.3.

10. MOBILIARIO Y EQUIPOS Y ADECUACIONES

a) Mobiliario y equipos

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Maquinarias y equipos	180.530	131.195
Muebles y equipos de oficina	232.938	223.956
Equipos de computación	55.294	43.770
Construcciones y Edificaciones	120.000	120.000
	588.761	518.921
(-) Depreciación Acumulada	(345.175)	(304.501)
	243.586	**214.420**

(Véase página siguiente)

Movimiento del año:

	Al 31 de diciembre del 2018	Al 31 de diciembre del 2017
Saldo Neto al Inicio del año	214.420	185.348
(+) Adiciones (1)	69.840	60.356
(-) Ventas o Bajas	-	-
(-) Depreciaciòn del año	(40.674)	(31.285)
Saldo neto al final del año	243.586	214.420

b) Adecuaciones (Intangibles)

	Al 31 de diciembre del 2018	Al 31 de diciembre del 2017
Saldo Neto al Inicio del año	-	-
(+) Adiciones (1)	295.422	-
(-) Ventas o Bajas	-	-
(-) Amortizaciones	(23.257)	-
Saldo neto al final del año	272.165	-

(1) Las adiciones se describen a continuación:

a) Las principales adiciones del año corresponden a Equipos: USD$ 49.335 (2019), US$28.412 (2018) , siendo los rubros más representativos en el 2019 la compra en instalación de antenas USD$ 8.725, compras e instalación de cámaras USD$ 6.342, adquisición de aires acondicionados, evaporadores y sistema de ductos USD$ 16.322, detectores USD$ 1910,69, sensores USD$ 4.950 y dos puertas USD$ 5.471, comparado con el periodo 2018 en el cual los rubros con mayor peso fueron : Adquisición de Antenas 1175 Metal Foil y Monitor por un valor de US$26.520 y Puerta enrollable US$1.892, respectivamente.

(Véase página siguiente)

b) En la categoría de muebles y enseres el incremento es de: USD$ 8.982 (2019) y de USD$31.944 (2018), en el periodo 2019 los principales incrementos fueron dados en los rubros de embarque de ganchos y maniquíes USD$ 5.164, 2 refrigeradores y una nevera USD$535, 2 planchas a vapor USD$320 , 2 locker USD$ 1.200, 2 sistemas de exhibición USD$ 1.521 , 1 escalera y 3 extintores USD$ 243, en el periodo 2018 este rubro incremento debido a la adquisición de avisos y muebles para la remodelación del local comercial que se encuentra en el centro comercial San Marino. US$31.944.

c) En la categoría equipos de cómputo el incremento es de: USD$ 11.524 (2019) y de USD$0 (2018), en el periodo 2019 los principales incrementos fueron dados en los rubros 4 computadores portátiles USD$ 9.630, 4 impresoras USD$1.013 ,2 lectores y 3 router USD$881.

11. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

Composición:

(a) Montos registrados en el estado de situación financiera:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Activo por derecho de uso		
MALL DEL SOL	436.226	-
CONDADO	388.826	-
SAN MARINO	318.426	-
SCALA	180.323	-
QUICENTRO	645.527	-
(-) AMORTIZACION	(434.422)	-
	1.534.907	-

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Pasivos por arrendamiento		
Corriente	453.622	-
No Corriente	1.081.285	-
	1.534.907	-

(Véase página siguiente)

(b) Montos registrados en el estado de resultados integrales:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Amortización		
Oficina (Nota 20)	434.422	-
	434.422	-
Otros		
Gastos de intereses deducible NIIf 16	60.499	-
Gastos de intereses no deducibles (provisionados)	83.606	-
	144.105	-

La Compañía al 1 de enero del 2019 efectuó lo dispuesto en la NIIF 16 “Arrendamientos”, incrementando los activos y pasivos en los montos expuestos en la presente Nota. Los intereses reflejados en esta nota están conformados por USD$ 60.499 los cuales son devengados en las facturas recibidas por el proveedor del servicio de arriendo y USD$ 83.606 que dan origen a impuesto a la renta diferido el cual se compensará en el tiempo.

12. CUENTAS POR PAGAR - PROVEEDORES

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Proveedores del Exterior (1)	1.635.036	1.568.476
Proveedores locales (2)	87.997	76.783
	1.723.033	1.645.259

(1) USD$1.635.036 (2019) USD$1.568.476 (2018) Corresponden a valores pendientes de pago a Studio F Colombia, quien es el principal proveedor de la Compañía. Estos valores se cancelan en un plazo máximo de 90 días a partir de la fecha de facturación y no devengan intereses.

(2) El Saldo incluye principalmente a deudas con el Banco del Pichincha C.A. por (2019 US$ 72.886), (2018: US$$63.344) por el concepto de pago de impuesto a la salida de divisas Dichos saldos se cancelan en un plazo promedio de 30 días y no devengan intereses. A la fecha de emisión de este informe, dichas facturas fueron canceladas.

13. PASIVOS ACUMULADOS

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Décimo tercer sueldo	6.990	5.937
Décimo cuarto sueldo	14.213	11.479
Vacaciones	28.706	27.767
Participación de los trabajadores en las utilidades	62.304	54.392
	112.213	**99.575**

Composición y movimiento:

Año 2019	Saldos al inicio	Provisiones y/o ajustes	Pagos	Saldos al final
Décimo tercer sueldo	5.937	70.265	(69.212)	6.990
Décimo cuarto sueldo	11.479	28.452	(25.718)	14.213
Vacaciones	27.767	42.512	(41.573)	28.706
Participación de los trabajadores	54.392	62.304	(54.392)	62.304
	99.575	**203.533**	**(190.895)**	**112.213**

Año 2018	Saldos al inicio	Provisiones y/o ajustes	Pagos	Saldos al final
Décimo tercer sueldo	5.440	61.256	(60.759)	5.937
Décimo cuarto sueldo	10.541	19.981	(19.043)	11.479
Vacaciones	31.548	33.339	(37.120)	27.767
Participación de los trabajadores	41.182	54.392	(41.182)	54.392
	88.711	**168.968**	**(158.104)**	**99.575**

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

(Véase página siguiente)

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Obligaciones con el IESS (1)	19.140	16.206
sueldos y salarios	419	353
Cuenta por pagar Condado V.I:C	20.930	
Otros Menores	942	
	41.431	**16.559**

(1) Estos valores fueron cancelados dentro de los primeros quince días del mes siguiente.

15. IMPUESTO A LA RENTA

a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2015 al 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

b) Impuesto a la renta reconocido en resultado del año

El impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados y otros resultados integrales se compone de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Impuesto a la Renta Corriente (b)	116.965	83.568
Impuesto a la renta Diferido (d)	(27.974)	(6.620)
	88.991	76.948

z

c) Conciliación del resultado contable-tributario -

A continuación, se detalla la determinación de la provisión del impuesto a la renta corriente del año terminado el 31 de diciembre:

(Véase página siguiente)

Composición:	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y del impuesto a la renta	415.362	362.611
Participación de los trabajadores en las utilidades	(62.304)	(54.392)
	353.058	308.219
(+) Generación / Reversión de diferencias temporarias	112.472	26.482
(+) Gasto no deducibles locales	2.329	1.891
(-) Deducciones Adicionales	-	(2.321)
(-) Amortización de Pérdidas Tributarias de Años Anteriores	-	-
Saldo Utilidad gravable	467.859	334.271
Tasa impositiva	25%	25%
Total Impuesto causado (1)	116.965	83.568
(-) Anticipo de impuesto a la renta	-	(40.967)
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	-	40.967
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio	(118.746)	(101.938)
(-) Crédito tributario de años anteriores	(114.367)	(95.997)
Saldo a favor del cliente (Impuesto a Pagar)	(116.148)	(114.367)

(1) La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% (2018: 25%) aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

La determinación del impuesto a la renta por pagar del 2019 y 2018 fue como sigue:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Impuesto a la renta causado	116.965	83.568
(Menos):		
Retenciones en la fuente efectuadas	(118.746)	(101.938)
Credito tributario de años anteriores	(114.368)	(95.997)
Credito tributario por dividendos anticipados	-	-
Saldo a pagar (a favor) de la Compañía	(116.149)	(114.367)

d) Impuestos por recuperar y pagar

(Véase página siguiente)

Impuestos por recuperar	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Crédito tributario IVA en Compras (1)	12.122	10.027
Crédito tributario Impuesto a la Renta (2)	116.149	114.367
	128.271	**124.394**

:

(1) Corresponden al Crédito Tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios de la Compañía, los cuales serán utilizados como créditos fiscales en la declaración mensual del IVA.

(2) Estos valores son compensados con el Impuesto a la Renta que se generen en el ejercicio inmediato siguiente.

Impuestos por pagar	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Retención en la fuente de Impuesto a la renta	9.933	9.123
Retenciones en la fuente de IVA	3.727	3.291
IVA por Pagar	87.511	79.838
	101.171	**92.252**

Estos valores fueron cancelados en el mes siguiente al Servicio de Rentas Interna de acuerdo con el noveno digito del Registro Único de Contribuyentes a través de los Formularios 103 y 104.

e) Tasa efectiva

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las tasas efectivas del impuesto a la renta fueron:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Utilidad (Pérdida) antes de Impuesto a la renta	415.362	362.611
Impuesto a la renta	116.965	83.568
	28,16%	**23,05%**

f) Impuesto Diferidos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el impuesto diferido corresponde a lo siguiente:

(Véase página siguiente)

	Saldo al inicio del año	Incremento Reconocido en Resultados	Reverso Reconocido en resultados	Reverso reconocido en activos unicamente	Saldo al fin del año
Año 2019					
Activos por impuestos diferidos					
Diferencia temporarias:					
Provisión Jubilación Patronal y Desahucio	6.620	7.361	144	144	13.693
Gasto no deducible interes NIIf 16	-	20.901	-	-	20.901
Total impuestos diferidos, (neto)	**6.620**	**28.262**	**144**	**144**	**34.594**

	Saldo al inicio del año	Incremento Reconocido en Resultados	Reverso Reconocido en Resultados	Reverso reconocido en activos	Saldo al fin del año
Año 2018					
Activos por impuestos diferidos					
Diferencia temporarias:					
Provisión Jubilación Patronal y Desahucio		6.620	-	-	6.620
Total impuestos diferidos, (neto)	**-**	**6.620**	**-**	**-**	**6.620**
				-	

Otros asuntos – Reformas Tributarias

"Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria": El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno detalladas a continuación:

- Se efectúan modificaciones en los conceptos de exención para la determinación y liquidación del impuesto a la renta:

- Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades en los términos definidos en el artículo 37 de esta Ley.

- También estarán exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles. Para el efecto deberán cumplir las condiciones establecidas en esta Ley.

- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:

(Véase página siguiente)

a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,

b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."

- Las personas naturales con ingresos netos inferiores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD$100.000,00) podrán deducir sus gastos personales, de conformidad con lo establecido en el reglamento".

- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD$100.000,00), podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente, así como los gastos por los mismos conceptos antes mencionados de sus padres, cónyuge o pareja en unión de hecho e hijos, que no perciban ingresos gravados y que dependan de este. Estos gastos se deducirán sin IVA hasta el cincuenta por ciento (50%) del total de sus ingresos gravados, sin que supere un valor equivalente a uno punto tres (1.3) veces la fracción básica desgravada del impuesto a la renta de personas naturales.

- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018 con tarifas entre el (0,10%) hasta (0,20%), en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Se incluyen los ingresos que se encuentren bajo un régimen de impuesto a la renta único. Esta contribución no será aplicable para las empresas públicas.

  Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

- Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme las siguientes disposiciones:

  1. Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley;

  2. El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;

(Véase página siguiente)

3. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;

4. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley;

5. En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 de este artículo; y,

6. En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.

Cuando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar adicionalmente la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta.

- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en esta ley.

  Se sujetarán a este régimen los contribuyentes considerados microempresas, incluidos los emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, según lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y el Reglamento correspondiente, salvo aquellos que se encuentren sujetos al régimen impositivo simplificado.

  Los contribuyentes previstos en este título, deberán sujetarse obligatoriamente a este régimen mediante la actualización del Registro Único de Contribuyentes (RUC) para lo cual el Servicio de Rentas Internas implementará los sistemas necesarios para el efecto. El Servicio de Rentas Internas rechazará la sujeción al régimen cuando no se cumplan los requisitos establecidos en este Título. Sin perjuicio de lo anterior, el Servicio de Rentas Internas podrá realizar de oficio la inclusión a este Régimen, cuando el contribuyente cumpla las condiciones establecidas para el efecto.

  Los contribuyentes que se acojan a este régimen cumplirán los deberes formales determinados en esta Ley.

Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas.

- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios gravados con este impuesto, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración. Para tener derecho al crédito tributario el valor del impuesto deberá constar por separado en los respectivos comprobantes de venta por adquisiciones directas o que se hayan reembolsado, documentos de importación y comprobantes de retención. El crédito tributario generado por el Impuesto al Valor Agregado podrá ser usado de acuerdo a lo determinado en la presente Ley.

"Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal" El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo

- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o

- recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.

- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.

- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:

  - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.

(Véase página siguiente)

- Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.

- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agro asociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.

- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.

- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.

- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

"Código del Trabajo": El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

La Gerencia se encuentra evaluando los posibles efectos que tendría la aplicación de esta Ley para los ejercicios económicos posteriores.

.

16. JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

El saldo de la provisiones para jubilación patronal al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores que al 31 de diciembre del 2019 y 2018 que se encontraban prestando servicios para la Compañía.

A continuación, un detalle de su composición:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Jubilación Patronal	87.511	84.581
Deshaucio	31.594	31.896
	119.105	116.477

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Tasa de descuento	8,21%	7,72%
Tasa de Incremento Salarial	1,50%	1,50%
Tasa de Incremento de Pensiones	N/A	N/A

Jubilación Patronal

El costo del servicio actual y el gasto financiero neto del año se incluyen en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados integrales. Cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el periodo:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	**84.581**	**71.954**
Costo laboral del servicio actual	18.636	15.376
Costo por intereses	6.530	5.447
costo neto del periodo	**25.166**	**20.823**
Pérdida (ganancia) actuarial por cambio supuesto financiero	(12.070)	(11.544)
Pérdida (ganancia) actuarial que surgen de ajustes pasados	(5.990)	4.875
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(4.175)	(1.527)
Saldo final de la obligación por beneficios definidos	**87.511**	**84.581**

(Véase página siguiente).

Los análisis de sensibilidad que a continuación se presentan se determinaron en base a los cambios razonablemente posibles de los respectivos supuestos ocurridos al final del periodo que se informa, mientras todas las demás hipótesis se mantienen constantes.

Si la tasa de descuento disminuye en 0.5%, la obligación por beneficio definido aumentará en (2019: US$6.340); (2018: US$6.541); si la tasa de descuento aumenta en 0.5%, la obligación por beneficio definido disminuirá en (2019: US$5.875); (2018: US$6.034).

Si el incremento en el salario previsto aumenta en 0.5%, la obligación por beneficio definido aumentará en (2019: US$6.742); (2018: US$6.924); si el incremento en el salario previsto disminuye en 0.5%, la obligación por beneficio definido disminuirá en (2019:US$6.277); (2018: US$6.419).

Bonificación por Desahucio

El costo del servicio actual y el gasto financiero neto del año se incluyen en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados integrales.

Cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el periodo:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	**31.896**	**29.914**
Costo laboral del servicio actual	5.636	5.267
Costo por intereses	2.415	2.231
Costo neto del periodo	**8.051**	**7.498**
Pérdida (ganancia) actuarial por cambio supuesto financiero	8.874	(4.247)
Beneficios pagados directamente al empleador	(17.227)	(1.269)
Otros ajustes actuariales	-	-
Saldo final de la obligación por beneficios definidos	**31.594**	**31.896**

Los análisis de sensibilidad que a continuación se presentan se determinaron en base a los cambios razonablemente posibles de los respectivos supuestos ocurridos al final del periodo que se informa, mientras todas las demás hipótesis se mantienen constantes.

Si la tasa de descuento disminuye en 0.5%, la obligación por beneficio definido aumentará en (2019:US$1.179); (2018: US$1.306); si la tasa de descuento aumenta en 0.5%, la obligación por beneficio definido disminuirá en (2019:US$1.094); (2018: US$1.210)

Si el incremento en el salario previsto aumenta en 0.5%, la obligación por beneficio definido aumentará en (2019:US$1.332); (2018: US$1.457); si el incremento en el salario previsto disminuye en 0.5%, la obligación por beneficio definido disminuirá en (2019:US$1.247); (2018: US$1.361).

(Véase página siguiente)

Efecto en resultados

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Jubilación Patronal	25.166	20.823
Deshaucio	8.051	7.498
	33.217	28.321

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Ingresos por reversos ORI	(144)	10.916
	(144)	10.916

17. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social está conformado por US$4.000 (2018: US$4.000) acciones ordinarias y nominativas por el valor de US$1 dólar cada una.

A continuación, un detalle de su composición:

Accionistas	Nacionalidad	Acciones	Valor US$
Henao Londoño Laura Beatriz	Colombiana	2.000	2.000
Pelaez Delgado Gustavo Adolfo	Colombiana	2.000	2.000
		4.000	4.000

18. DIVIDENDOS PAGADOS

Durante los años 2019 y 2018, se han efectuado los siguientes pagos de dividendos sobre utilidades a accionistas de MODACOL FGF C.A., los cuales han sido previamente aprobados por la Junta General de Accionistas de la Compañía:

	2019		2018	
Dividendos pagados sobre utilidades del año anterior	83.787		216.972	
	83.787	(1)	216.972	(2)

(Véase página siguiente)

(1) Compuesto por dividendos del 2017 por US$ 83.787

(2) Compuesto por dividendos del 2015-2014 por US$216.972.

19. INGRESOS Y COSTOS OPERACIONALES

Composición:

2019

	Ingresos	Devoluciones	Total de Ingresos	Costos	Neto
Mall del Sol	1.712.242	(38.181)	1.674.061	(927.002)	747.059
San Marino	1.663.316	(53.857)	1.609.459	(890.515)	718.944
Scala	1.054.788	(44.641)	1.010.147	(567.560)	442.587
Quicentro	1.578.154	(76.927)	1.501.228	(837.120)	664.107
Banda JR	392.233	(1.254)	390.979	(374.827)	16.152
Condado	626.281	(25.948)	600.333	(331.597)	268.736
Ventas al por Mayor	984.766	-	984.766	(826.206)	158.559
	8.011.780	**(240.808)**	**7.770.973**	**(4.754.829)**	**3.016.144**

2018

	Ingresos	Devoluciones	Total de Ingresos	Costos	Neto
Mall del Sol	1.660.047	(41.281)	1.618.767	(917.588)	701.179
San Marino	1.673.610	(73.950)	1.599.660	(906.515)	693.144
Scala	795.561	(5.289)	790.272	(687.706)	102.566
Quicentro	470.598	(1.487)	469.112	(420.659)	48.453
Banda JR	937.515	(34.690)	902.825	(513.938)	388.887
Ventas al por Mayor	1.536.303	(39.288)	1.497.015	(851.418)	645.597
	7.073.635	**(195.984)**	**6.877.650**	**(4.297.823)**	**2.579.827**

20. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

Composición:

(Véase página siguiente)

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Sueldos y beneficios al personal	1.225.001	1.056.708
Servicios Generales (1)	266.679	231.208
Participación de trabajadores en las Utilidades	62.304	54.392
Seguros	9.402	10.970
Impuestos, tasas y contribuciones	20.895	24.487
Honorarios profesionales	10.934	13.470
Depreciación	40.674	31.285
Arriendos y adecuaciones (2)	53.228	489.472
amortizaciones activo por derecho de uso	434.422	
interes activo por derecho de uso	144.105	
Gastos Legales	134	268
Mantenimiento	21.063	6.797
Gastos de viaje (3)	74.324	78.048
Otros menores	97.813	68.357
	2.460.978	**2.065.462**

(1) Corresponden principalmente a los gastos en los servicios de administración de los locales por (2019: US$115.177); (2018: US$117.299); publicidad (2019: US$33.076); (2018: US$14.058); transporte y fletes (2019: US$37.634); (2018: US$29.529); energía eléctrica (2019: US$38.211); (2018: US$31701); internet (2019: US$16.841); (2018: US$13.981); línea telefónica (2019: US$6.118); (2018: US$6.624); y otros menores por (2019: US$19.622); 2018: US$18.016).

(2) Corresponden principalmente a los arriendos de los locales ubicados en los centros comerciales 2018 y arriendos no mayores a un año en el 2019 por USD$ 32.214 (2018: US$465.299); y por las adecuaciones realizadas en los locales comerciales por US$21.014 (2018: US$24.173).

(3) Corresponden principalmente a la compra de pasajes aéreos por US$64.579 (2018: US$78.048). y alojamiento por USD$ 6.237.

21. GASTOS FINANCIEROS

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Gastos bancarios	3.092	4.937
Comisiones tarjetas de crédito (1)	228.191	202.873
	231.283	**207.810**

(1) Corresponde a las comisiones que las tarjetas de crédito cobran por los servicios de cobro.

22. CONTRATOS.

Centro comercial. - Mall del sol

1.-Convenio de Resolución de contrato de concesión y contrato de concesión comercial de espacio.

Fecha del contrato: 8 de junio del 2015

Comparecientes.

1.- La compañía inmobiliaria del sol S.A. Mobilsol, representada por su gerente general, Mario Zurita Parker y su presidente ejecutivo consorcio Nobis S.A, representado por el señor Roberto Dunn Suarez en su calidad de Gerente General, parte a la cual para estos efectos se denominará como CONCEDENTE o MOBILSOL, y
2.- Por otra parte interviene la compañía Modacol FGC compañía Anónima, representada por su Gerente general, María Isabel Garcés Corredor; parte a la cual para estos efectos se la denominara concesionario.

Objeto del contrato.

Se otorga a favor del concesionario, quien de su parte acepta, la concesión del local identificado como **L115-116-117,** de 360,57 m2 , **ubicado en la planta alta sector Bebemundo.**

Vigencia del contrato.

Este contrato tiene una vigencia de 6 años más 5 meses y 28 días, contados a partir del 4 de enero del 2016 hasta el 30 de junio del 2022.
Al finalizar el plazo estipulado, el presente contrato terminara inmediatamente, salvo previo acuerdo por las partes celebrado por escrito.
Al término de la concesión, el concesionario se obliga a cesar su actividad comercial y restituir el local concesionado, en los términos previstos en este contrato.

Contraprestación económica

El concesionario se obliga como contraprestación de cesión de local a pagar por concepto de valor inicial de concesión (VIC), la suma de USD$ 430 por cada metro cuadrado, lo cual asciende a la suma total de USD$ 155.045,10 más los impuestos que correspondan, la cual será pagado en 18 cuotas mensuales de USD$ 8.613,62 más impuestos a partir de enero del 2016.
Así mismo el concesionario se compromete a pagar por valor mensual de concesión (VMC), la suma de USD$ 9.773,23 más los impuestos correspondientes hasta junio del 2016 y durante todo el plazo de concesión de conformidad a la siguiente tabla.

(Véase página siguiente)

Año	USD$ más impuestos x M2 correspondiente
Julio 2016-junio 2017	**USD$28**
Julio 2017-junio 2018	**USD$29,40**
Julio 2018-junio 2019	**USD$30,87**
Julio 2019-junio 2020	**USD$32,41**
Julio 2020-junio 2021	**USD$34,03**
Julio 2021-junio 2022	**USD$35,73**

El valor mensual del VMC deberá ser cancelado durante los 10 primeros días de cada mes.

El concesionario reconoce y acepta que en el mes de diciembre de cada año el valor mensual de concesión(VMC) se duplicara con relación al valor del mes inmediatamente anterior, por lo que se compromete y obliga a pagar una cuota extra dentro de los diez primeros días de cada mes. Este pago será destinado a los servicios de promoción y publicidad que prestará la concedente, en beneficio de todo el centro comercial Mall del Sol.

Centro comercial. – El condado

2.-Contrato de concesión de derecho de uso de un local comercial "Studio F condado Shopping".

Fecha del contrato: 7 de enero del 2019

Comparecientes.

Comparecen a la celebración y suscripción del presente contrato de concesión comercial en la calidad de concedente la compañía **CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.** representada por el ingeniero Marcel Scholem Appel de estado Civil casado de nacionalidad Colombiana en su calidad del gerente , en su calidad de propietaria de locales del centro comercial **EL CONDADO SHOPPING ,** ubicado en la avenida Mariscal Sucre y Jhon F Kennedy , en adelante la **concedente** o compañía y en la calidad de concesionaria la compañía MODACOL FGF COMPAÑÍA ANONIMA, representada por la señorita María Isabel Garcés Corredor, en adelante la **concesionaria.**

Objeto del contrato.

En virtud de este contrato , la concedente asigna a la concesionaria , y esta acepta el uso del local que en el centro comercial el condado shopping está ubicado en la planta tercera con una superficie de 183.75 m2 y asignado con el numero L390 en el plano del centro comercial, en perfectas condiciones de uso , los mismos que deberán ser conservados y devueltos en las mismas condiciones y con las mejoras efectuadas, en caso de que la cedente no hubiera pedido el desmontaje las mismas que quedaran a título gratuito.

Vigencia del contrato.

Por acuerdo entre las partes desde el primero del febrero del 2019 hasta la fecha de finalización del presente contrato 31 de enero del 2026

Precio de la concesión

El precio de concesión que la concesionaria se obliga a pagar a la concedente se compone de los siguientes valores como contraprestación al derecho de uso.

Valor de concesión inicial VIC por USD$450 más impuestos de ley por cada metro cuadrado lo que produce un total de USD 82.687,50 más los impuestos de ley, monto que debe de ser pagado a la concesionaria de la siguiente manera, el 50% del valor total USD$ 41.343,75 más impuestos de ley en enero del 2019. Y el saldo desde febrero del 2019 hasta septiembre del 2020 en veinte cuotas mensuales con un interés del 3% anual.

Las partes han acordado un valor mensual que está relacionado con el número de metros cuadrados del local (183.75 M2) que pagara la concesionaria a la concedente dentro de los primeros cinco días de cada mes, que empezara a partir de abril del 2019, en o posterior de manera mensual, al 31 de enero del 2020 el monto de USD$ 30 por metro cuadrado más los impuestos de ley.

Por acuerdo entre las partes desde el primero del febrero del 2019 hasta la fecha de finalización del presente contrato 31 de enero del 2026 se incrementará este rubro de acurdo al último porcentaje de inflación señalado por el banco central del ecuador o se incrementará al 5% del V.M.C. inmediato anterior, lo que fuere mayor.

Centro Comercial. - San Marino Shopping.

3.-Contratos para la Integración Empresarial.

Comparecientes. - El 15 de octubre del 2016, celebraron un contrato de Integración Empresarial entre la OPERADORA, DK MANAGAMENT SERVICES S.A., el INTEGRADO MODACOLF FGF COMPAÑÍA ANÓNIMA., por otra parte, y como INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

LA OPERADORA, LA INMOBILIARIA Y El INTEGRADO expresamente declaran que el presente contrato tiene fundamento en el derecho a la libertad de contratación consagrado en la Constitución Política de la República del Ecuador y que es una decisión libre, sin vicios del consentimiento y una manifestación de acuerdo basada en la autonomía de su voluntad. El INTEGRADO declara expresamente que ha analizado el mercado, ha buscado otras opciones en otros Centros Comerciales y que considera que el Centro Comercial San Marino Shopping, para sus intereses, representa una magnífica oferta y le ofrece excelentes condiciones para la venta de sus productos o servicios.

LA OPERADORA declara expresamente que ha analizado la propuesta del INTEGRADO y que considera que la misma es comercialmente atractiva para la MEZCLA DE NEGOCIOS del Centro Comercial San Marino Shopping, y que representa una magnífica oferta para el público consumidor del Centro Comercial.

PMI (PRIMA MENSUAL DE INTEGRACION): Es el monto mínimo de la cuota permanente mensual que el INTEGRADO paga a la OPERADORA por entrar a formar parte del Centro Comercial y explotar su negocio disfrutando de los beneficios derivados de la integración en ese complejo inmobiliario.

PAGO POR SERVICIOS: Es la cantidad, mensual y periódica que están obligados los INTEGRADOS a pagar al OPERADOR para cubrir los gastos de administración, mantenimiento, orden y protección, conservación, promoción, decoración y publicidad del Centro Comercial en sus áreas comunes.

PRIMA MENSUAL DE INTEGRACION (P.M.I.) que debe ser pagada por el INTEGRADO a la OPERADORA DEL CENTRO COMERCIAL dentro de los cinco primeros días de cada mes de vigencia del contrato.

Como PRIMA MENSUAL DE INTEGRACION el INTEGRADO se obliga a pagar a favor de la OPERADORA:

- La suma de **US$9,135.40** dólares, más IVA desde del **01 de Noviembre de 2016** hasta el **31 de Octubre de 2018.**
- La suma de **US$9,592.17** dólares, más IVA desde del **01 de Noviembre de 2018** hasta el **31 de** Octubre **de 2019.**
- La suma de **US$10,071.78** dólares, más IVA desde del **01 de Noviembre de 2019** hasta el **31 de Octubre de 2019.**
- La suma de **US$10,575.37** dólares, más IVA desde del **01 de Noviembre de 2019** hasta el **31 de Octubre de 2020.**
- La suma de **US$11,104.14** dólares, más IVA desde del **01 de Noviembre de 2020** hasta el **31 de Octubre de 2021.**

Los pagos de **la PRIMA MENSUAL DE INTEGRACION** se realizarán en las oficinas administrativas de LA OPERADORA, ubicadas en el Centro Comercial **San Marino Shopping**, o a través de transferencia o depósito en los bancos designados por la OPERADORA. La mora en el pago de uno de estos valores de esta cláusula será sancionada con la multa moratoria del 5% de la cuota en mora, por cada 30 días de retraso.

PAGOS POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS:
Los servicios de administración, mantenimiento, orden y protección, conservación, promoción, y publicidad, incluida la decoración exclusiva de áreas comunes del Centro Comercial estarán a cargo de LA OPERADORA sin embargo de lo cual, aquella podrá libremente encargar esas labores a cualquier persona natural o jurídica.

Es obligación de cada INTEGRADO cubrir el costo mensual POR METRO CUADRADO de los servicios de administración, el costo por limpieza, control y protección industrial, mantenimiento, orden y protección, promoción, decoración y publicidad de las áreas comunes, a favor de la OPERADORA, debiendo pagar dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes el valor correspondiente. El INTEGRADO pagará mensualmente por estos servicios el valor establecido por la OPERADORA, en la tabla que para este efecto se elaborará anualmente.

Vigencia. - Este Contrato de Integración Empresarial tendrá un plazo de 5 años contados a partir del 01 de noviembre de 2016 hasta el 31 de octubre de 2021. A partir de la fecha de entrega material del local o espacio comercial, mediante un acta de entrega-recepción, el INTEGRADO cuenta con un plazo máximo e impostergable de 60 días para la apertura del negocio al público, siendo de su responsabilidad ejecutar las adecuaciones y decoraciones aprobadas por la OPERADORA y tramitar todos los permisos y/o registros que las leyes ecuatorianas establezcan para estas actividades.

Centro comercial. – Scala

4.-Contrato de concesión de derecho de uso de un local comercial "Inmodiamante S.A."

Fecha del contrato: 2 de septiembre del 2014

Comparecientes.

Comparecen a la celebración y suscripción del presente contrato de concesión comercial en la calidad de concedente la compañía **INMODIAMANTE S.A.** representada por el ingeniero Marcel Scholem Appel de estado Civil casado de nacionalidad Colombiana en su calidad de subgerente y su presidente el Dr. Juan Fernando Salazar Egas, de nacionalidad ecuatoriana y estado civil casado , en su calidad de propietaria de locales del centro comercial **LA SCALA SHOPPING ,** ubicado en la KM 12 Y MEDIO de la avenida interoceánica , parroquia Cumbaya del Distrito Metropolitano de Quito , en adelante la **concedente** o compañía y en la calidad de concesionaria la compañía MODACOL FGF COMPAÑÍA ANONIMA, representada por la señorita María Isabel Garcés Corredor, en adelante la **concesionaria.**

Objeto del contrato.

En virtud de este contrato , la concedente asigna a la concesionaria , y esta acepta el uso del local que en el centro comercial Scala shopping está ubicado en la planta uno nivel (+5.82) con una superficie de 135,63 m2 y asignado con el numero L208 en el plano del centro comercial, en perfectas condiciones de uso , los mismos que deberán ser conservados y devueltos en las mismas condiciones y con las mejoras efectuadas, en caso de que la cedente no hubiera pedido el desmontaje las mismas que quedaran a título gratuito.

Vigencia del contrato.

Por acuerdo entre las partes desde el 16 de octubre del 2014 hasta la fecha de finalización del presente contrato 15 de diciembre del 2022

Precio de la concesión

El precio de concesión que la concesionaria se obliga a pagar a la concedente se compone de los siguientes valores como contraprestación al derecho de uso.

(Véase página siguiente)

Valor de concesión inicial VIC por USD$56.679,05 más impuestos de ley, monto que la compañía ya cancelo previo a la firma del presente contrato.

Valor mensual VMC Las partes han acordado un valor mensual de USD 3.560,29, las partes aclaran que la concesionaria a pagado el monto de USD$ 34.070,95 monto que las partes convienen que será imputable al pago, mensual de concesión y cuotas ordinarias de administración y mantenimiento.
Por acuerdo de las partes este pago cubrirá 12 meses de obligaciones de VMC y cuotas ordinarias y estacionales desde el 16 de octubre del 2014 a 15 de octubre del 2015. A partir del 16 de octubre del 2015 pagara sus obligaciones en virtud de lo siguiente:

Por acuerdo entre las partes desde el 16 de octubre del 2015 hasta la fecha de finalización del presente contrato 15 de diciembre del 2022 se incrementará este rubro de forma anual de acuerdo al último porcentaje de inflación señalado por el banco central del ecuador , en el caso de que el índice de inflación estuviera en el rango del 1% al 5% , se considerara el valor del 5% y si el índice de inflación supera el 5% se considerara únicamente el índice de Inflación del Banco Central del Ecuador, los pagos deben de ser únicamente por transferencias o Cheques.

Centro comercial. – Quicentro Shopping

5.-Contrato para la integración empresarial al centro comercial "QUICENTRO SHOPPING"

Fecha del contrato: 1 de noviembre del 2018.

Comparecientes.

Comparecen a la celebración y suscripción del presente contrato **"LA OPERADORA"** la compañía **DK MANAGEMNET SERVICES S.A.** representada por el ingeniero Miguel Chiriboga Torres quien tiene a cargo la administración del centro comercial **QUICENTRO SHOPPING.**

En la calidad **"INTEGRADO"** la compañía **MODACOL FGF COMPAÑÍA ANONIMA,** representada por la señorita María Isabel Garcés Corredor en calidad de Gerente General y Representante legal
La "**INMOBILIARIA" (persona jurídica propietaria del inmueble),** la compañía Urbanizadora Naciones Unidas S.A. debidamente representada por el Arq. Michael Jaques Deller Klein en su calidad de Gerente General y Representante Legal.

Objeto del contrato.

En virtud de este contrato, la operadora ha aceptado la solicitud de MODACOLFGF compañía anónima para asumir la calidad de **Integrado del Centro comercial Quicentro Shopping,** y se da a conocer el espacio para desarrollo de las actividades en la planta alta **P1-**076 con una superficie del 277.12 m2.

Vigencia del contrato.

Por acuerdo entre las partes es de 3 años desde el 1 de noviembre del 2018 hasta la fecha de finalización del presente contrato 31 de octubre del 2021.

Precio de la concesión

El precio de concesión que la concesionaria se obliga a pagar a la concedente se compone de los siguientes valores como contraprestación al derecho de uso.

Prima mensual de integración (PMI) del integrado a favor de la operadora se dará de la siguiente manera:

Periodo	USD$ más impuestos x M2 correspondiente
1 de noviembre del 2018 -31 de octubre 2019	**USD$15.566,43**
1 de noviembre del 2019 -31 de octubre 2020	**USD$16.344,75**
1 de noviembre del 2020 -31 de octubre 2021	**USD$17.161,99**

Centro comercial. – Quicentro Shopping (Modificado)

6.-Contrato para la integración empresarial al centro comercial "QUICENTRO SHOPPING"

Fecha del contrato: 1 de septiembre del 2019

Comparecientes.

Comparecen a la celebración y suscripción del presente contrato **"LA OPERADORA"** la compañía **DK MANAGEMNET SERVICES S.A.** representada por el ingeniero Miguel Chiriboga Torres quien tiene a cargo la administración del centro comercial **QUICENTRO SHOPPING.**

En la calidad **"INTEGRADO"** la compañía **MODACOL FGF COMPAÑÍA ANONIMA,** representada por la señorita María Isabel Garcés Corredor en calidad de Gerente General y Representante legal
La "**INMOBILIARIA" (persona jurídica propietaria del inmueble),** la compañía Urbanizadora Naciones Unidas S.A. debidamente representada por el Arq. Michael Jaques Deller Klein en su calidad de Gerente General y Representante Legal

Objeto del contrato.

En virtud de este contrato, la operadora ha aceptado la solicitud de MODACOLFGF compañía anónima para asumir la calidad de **Integrado del Centro comercial Quicentro Shopping,** y se da a conocer el espacio para desarrollo de las actividades en la planta alta **P1-**072-073 con una superficie del 243.78 m2.

Vigencia del contrato.

Por acuerdo entre las partes es de 5 años desde el 1 de septiembre del 2019 hasta la fecha de finalización del presente contrato 31 de agosto del 2024.

(Véase página siguiente)

Precio de la concesión

El precio de concesión que la concesionaria se obliga a pagar a la concedente se compone de los siguientes valores como contraprestación al derecho de uso.

Prima mensual de integración (PMI) del integrado a favor de la operadora se dará de la siguiente manera:

Periodo	USD$ más impuestos x M2 correspondiente
1 de septiembre 2019 -31 de agosto 2020	**USD$10.970,10**
1 de septiembre 2020 -31 de agosto 2021	**USD$11.518,61**
1 de septiembre 2021 -31 de agosto 2022	**USD$12.094,54**
1 de septiembre 2022 -31 de agosto 2023	**USD$12.699,26**
1 de septiembre 2023 -31 de agosto 2024	**USD$13.334,23**

23. EVENTOS SUBSECUENTES

En adición a lo mencionado en la Nota1, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros (25 de marzo del 2020) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

24. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 25 de marzo del 2020 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

***.*.*.*.**