

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

INDICE

Informe de los Auditores Independientes	1 - 5
Estado de Situación Financiera	6 - 7
Estado de Resultado Integrales	8
Estado de Cambios en el Patrimonio	9
Estado de Flujos de Efectivo	10
Notas a los Estados Financieros	11 - 36

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
Compañía	-	PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA

Guayaquil, 6 de marzo del 2020

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de la Compañía PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA, 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 materiales, la situación financiera de la Compañía PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas Normas se describe 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 PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto 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 acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

A los Señores Accionistas de
PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA
Guayaquil, 6 de marzo del 2020

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellas, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2019. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formamos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado de estos asuntos.

Asuntos significativos	Como enfocamos los asuntos en nuestra auditoría
<u>Propiedades y equipos</u> La Compañía es propietaria de las Plazas Comerciales denominadas "PLAZA TIA", que cuenta con los locales y espacios asignados destinados a la explotación comercial de distintos tipos de negocios mercantiles, los cuales están concesionados de acuerdo a los contratos de concesión comercial. La existencia y valuación razonable de estos activos depende del monitoreo permanente por parte de la Administración. Al 31 de diciembre el valor en libros de los bienes inmuebles en uso y lo de que están en construcción asciende a US\$ 12,291,539 que representa el 80% del total de activos de la Compañía.	Nuestros procedimientos de auditoría: • Revisión de documentación física para corroborar la pertenencia de los bienes inmuebles a favor de la Compañía. • Mediante revisión de la documentación corroboramos el valor de los bienes inmuebles, para determinar que corresponde a su valor razonable. • Evaluamos la razonabilidad de los cargos por depreciación mediante el recálculo de depreciación anual de las edificaciones.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de la evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha al menos que la Administración

A los Señores Accionistas de
PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA
Guayaquil, 6 de marzo del 2020

tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración de la Compañía PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. *Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe.* Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir 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. También 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 Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y 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

A los Señores Accionistas de
PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA
Guayaquil, 6 de marzo del 2020

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 auditoría 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 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 puedan 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.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA, se emite por separado.

A los Señores Accionistas de
PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA
Guayaquil, 6 de marzo del 2020

Informe sobre el cumplimiento de las normas de PLAF

Nuestro informe de procedimientos previamente convenidos para la revisión de las medidas de prevención de lavado de activos, financiamiento del Terrorismo y Otros delitos provenientes de actividades ilícitas, se emite por separado.



Número de Registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-769

CPA. Omar Calderón A.
Socio
No. de Registro: 29124

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

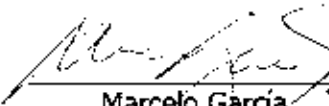
(Expresado en dólares estadounidenses)

		2019	2018
ACTIVO	<u>Notas</u>		
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y sus Equivalentes	C	238,622	226,993
Cuentas y Documentos por Cobrar	D	2,263,517	2,056,993
Activos Financieros mantenidos al vcto.	E	2,027	6,081
Gastos Anticipados	F	9,307	8,489
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		\$ 2,513,473	2,298,556
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad y Equipos	G	12,291,539	9,755,970
Activos Intangibles	H	157	184
Inversiones en Asociadas	I	653,322	500,361
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE		12,945,018	10,256,515
TOTAL ACTIVO		\$ 15,458,491	12,555,071

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los Estados Financieros.



Paul E. Palacios
Director Principal



Marcelo García
Director Principal



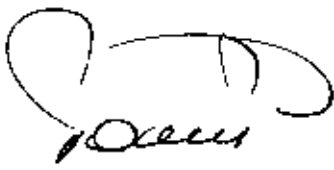
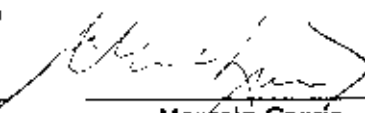
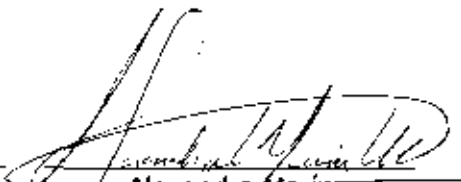
Alexandra Marín
Contadora General

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVO Y PATRIMONIO	Notas	2019	2018
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar	J	240,528	1,452,802
Obligaciones por Pagar	K	977,359	1,978,726
Ingreso Diferido	L	246,503	130,123
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE		\$ 1,464,390	3,561,651
OBLIGACIONES POR PAGAR L/P	K	9,349,138	6,622,840
INGRESO DIFERIDO	L	1,335,114	505,092
TOTAL PASIVO		\$ 12,148,642	10,689,583
PATRIMONIO			
Capital Social	M	100,000	100,000
Reserva Legal	N	50,000	50,000
Resultados Acumulados	N	1,715,488	1,330,521
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		1,444,361	384,967
TOTAL PATRIMONIO		\$ 3,309,849	1,865,488
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		\$ 15,458,491	12,555,071

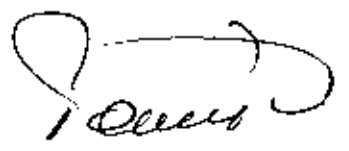
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los Estados Financieros.

		
Paul E. Palacios Director Principal	Marcelo García Director Principal	Alexandra Marín Contadora General

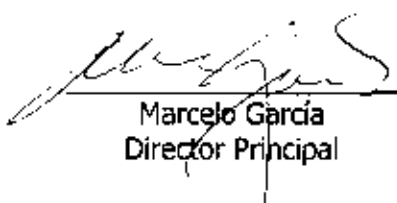
PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	2019	2018
INGRESOS			
Arriendos y concesiones		1,595,300	1,174,752
Intereses ganados		6,969	5,301
Ingresos reconocimiento valor razonable VPP		152,962	146,040
Otros ingresos		1,069,010	161
TOTAL INGRESOS	\$	2,824,241	1,326,254
COSTOS Y GASTOS			
Servicios contratados		148,698	102,316
Gastos de Gestión		303	359
Suministros de oficina		638	380
Mantenimiento y Reparaciones		50,678	35,638
Quotas y suscripciones		9	-
Gastos legales		9,762	2,676
Gastos de edificio		314,135	191,679
Gastos de oficina		643	823
Depreciaciones		348,338	229,920
Amortizaciones		17,823	14,138
Incobrables		-	34,209
Varios de administración		6,732	9,695
Intereses bancarios		329,886	180,799
Bancarias de T/C		832	741
Impuestos y contribuciones		66,085	53,100
Gastos bancarios		5,228	5,172
TOTAL COSTOS Y GASTOS	\$	1,299,789	861,644
UTILIDAD/PÉRDIDA DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	\$	1,524,452	464,610
Impuesto a la Renta	P	80,091	79,642
UTILIDAD / PÉRDIDA DEL EJERCICIO		1,444,361	384,967

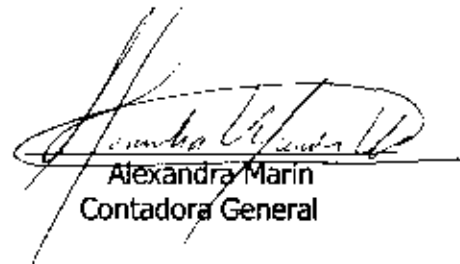
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los Estados Financieros



Paul E. Palacios
Director Principal



Marcelo García
Director Principal



Alexandra Marin
Contadora General

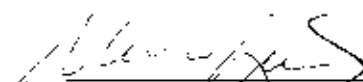
PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Suscrito y Pagado	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Resultado del ejercicio	Total
SALDO AL 31/12/2018	100,000	50,000	1,330,521	384,967	1,865,488
Transferencia	-	-	384,967	-384,967	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	1,524,452	1,524,452
Impuesto a la Renta	-	-	-	-80,091	-80,091
SALDO AL 31/12/2019 \$	100,000	50,000	1,715,488	1,444,361	3,309,849
	-	-	-	-	-
SALDO AL 31/12/2017	100,000	50,000	877,556	452,965	1,480,521
Transferencia	-	-	452,965	-452,965	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	464,610	464,610
Impuesto a la Renta	-	-	-	-79,642	-79,642
SALDO AL 31/12/2018 \$	100,000	50,000	1,330,521	384,967	1,865,488
	-	-	-	-	-

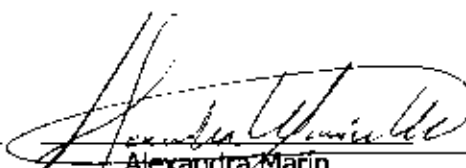
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los Estados Financieros



Paul E. Palacios
Director Principal



Marcelo García
Director Principal



Alexandra Marín
Contadora General

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2019	2018
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes y relacionadas	2,575,928	2,310,361
Pagado a terceros y relacionadas	-1,409,378	-527,246
Impuesto a la renta	-	-8,084
Flujo de efectivo proveniente de actividades de operación	1,166,550	1,775,031
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición y construcción de propiedades y equipos	-2,883,906	-3,324,964
Vencimientos inversiones activos financieros	4,054	290,974
Flujo de efectivo usado de actividades de inversión	(2,879,852)	(3,034,010)
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamo neto recibido	1,724,931	1,446,051
Flujo de efectivo usado de actividades de financiamiento	1,724,931	1,446,051
CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Aumento Neto de Efectivo y sus Equivalentes durante el periodo	11,629	187,072
Efectivo y sus equivalentes al inicio del periodo	226,993	39,921
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo	238,622	\$ 226,993

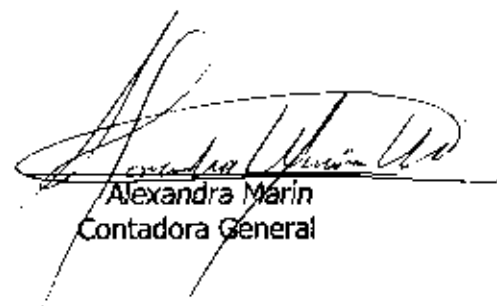
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los Estados Financieros.



Paul E. Palacios
Director Principal



Marcelo García
Director Principal



Alexandra Marín
Contadora General

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

A. INFORMACIÓN GENERAL

Constitución y objeto social

Plaza Tía Uno S.A. SOLIDASA fue constituida en Guayaquil el 17 de febrero del 2011. La actividad principal de la Compañía es la concesión de plazas comerciales, administración, mantenimiento y servicios en general de los locales de las referidas plazas.

En abril del 2013, la Compañía concluyó la construcción de la primera plaza comercial denominada "Plaza Tía Bastión Popular", según acta de entrega recepción emitida por el constructor de la obra. El costo total del proyecto fue de aproximadamente US\$3.6 millones, el cual tiene 4,993.72 m² de terreno y 2,911.60 m² de construcción. La plaza comercial está ubicada en Bastión Popular - Km 11 ½ vía Guayaquil – Daule, y tiene 18 locales, 2 espacios comerciales, 6 islas y espacios de parqueo.

En diciembre del 2014, la Compañía concluyó la construcción de la segunda plaza comercial denominada "Plaza Tía El Maestro", según acta de entrega recepción emitida por el constructor de la obra. El costo de construcción del inmueble fue de US\$2.2 millones, el cual tiene 5,862 m² de terreno y 3,838.15 m² de construcción. La plaza comercial está ubicada en la ciudadela El Maestro, autopista terminal terrestre - parroquia Pascuales, y tiene 32 locales, 3 espacios comerciales y espacios de parqueo.

En junio del 2019, la Compañía concluyó la construcción de la tercera plaza comercial denominada "Plaza Tía Central", según acta de entrega recepción emitida por el constructor de la obra. El costo de construcción del inmueble fue de aproximadamente US\$3,8 millones, el cual tiene 12.315,54 de terreno y 5.054,12 de construcción. La plaza comercial está ubicada en el Cantón Daule, Parroquia Los Lojas, intersección Y de Vía Samborondon con vía Salitre.

El principal accionista de la Compañía es Intercentros S. A. constituida en Suiza, la cual posee el 60% de las acciones de la Compañía, seguido de la Compañía PMZP Holding S.A. constituida en Ecuador, la cual posee el 40% de las acciones de la Compañía.

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

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos el 15 de febrero del 2020 con la autorización de la Gerencia General y

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, excepto por las inversiones y los activos biológicos que son medidos a su valor razonable (Ver Nota 2.5 y 2.7). 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. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

Normas que se adoptan en 2019:

Las siguientes normas y modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

La Compañía mantiene arriendos en calidad de arrendadora, para lo cual la NIIF 16 mantienen sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador de la NIC 17 de Arrendamientos, por cuanto no se determinaron efectos en su aplicación. De igual modo determinó que ninguna de las otras normas antes mencionadas tuvo un efecto en la Compañía al 31 de diciembre del 2019.

Normas por adoptar según plazo establecido

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes 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:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Marco Conceptual NIC 1 y NIC 8	Marco conceptual para la información financiera Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1 de enero del 2020 1 de enero del 2020
NIIF 3	Enmienda. Definición de un negocio.	1 de enero del 2020
NIIF 9, 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

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 entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

Activos y pasivos financieros

Clasificación

La Compañía a partir del 1 de enero del 2019, clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a costo amortizado", "activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral" y "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a costo amortizado" y "pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados".

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantiene activos financieros en las categorías de "activos financieros a costo amortizado"; y mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de "pasivos financieros a costo amortizado". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones 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. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

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.

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

Una entidad reconoce un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía registra los instrumentos financieros como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas por diferencial cambiario. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por compañías relacionadas por préstamos para su operatividad de bienes muebles e inmuebles. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado y no generan intereses.
- (ii) Cuentas por cobrar otras: Estas cuentas corresponden a los intereses generados por los documentos comerciales que mantienen, se liquidan en el corto plazo.

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía mantiene las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.

Deterioro de activos financieros

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existen incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

Si, en un periodo posterior, el monto de las pérdidas crediticias esperadas disminuye, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha registrado deterioro por pérdidas crediticias esperadas, debido a que no mantiene cuentas por cobrar que excedan el tiempo de crédito otorgado, adicionalmente sus ingresos son principalmente con su relacionada.

Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero liquidándolo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han extinguido, esto es, cuando la obligación especificada haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Propiedades y equipos

Las propiedades, están registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción 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. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de las propiedades y equipos, 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 al término de su vida útil es 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 propiedades son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificio	50
Máquinas y equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipo de computación	3
Instalaciones	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

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

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 todos los proyectos de la Compañía se han liquidado y los costos de endeudamiento han sido activados.

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Inversiones en acciones

Corresponde a la participación del 50% de acciones preferentes en la Compañía Cristaterra S.A. y se muestra a su costo de adquisición menos las pérdidas asumidas.

Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos, e inversiones en acciones)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse 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). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. 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. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

Impuesto a la renta corriente y diferido

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. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) **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.

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (ii) 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 y 2018, la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.

Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria 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 administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de los contratos de concesión en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

No existen componentes de financiamiento significativo dado que se realizan a un plazo de crédito de 30 días, lo cual es considerado consistente con las prácticas locales.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando se cumplan los criterios descritos para cada línea de negocio.

El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la concesión hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

- (i) Ingreso por concesión: Los ingresos provenientes de servicios por concesión de sus bienes muebles e inmuebles, correspondientes a contratos a precios fijos, que se reconocen en el período en el que se estipulan.
- (ii) Ingresos por intereses - Los ingresos provenientes de intereses se reconocen sobre la base de la proporción de tiempo transcurrido, usando el método de interés efectivo. Cuando un préstamo o cuenta por cobrar ha sufrido desvalorización o deterioro, la Compañía reduce el valor en libros a su valor recuperable, siendo los flujos de efectivo futuros descontados a la tasa de interés original.

Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Compañía dispone de una organización administrada por el Presidente, que permite identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge las inversiones a valor razonable. Las inversiones a tasas variables exponen a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. La Compañía durante el 2019 y 2018 mantiene inversiones en títulos valores a tasas fijas.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, activos financieros a valor razonable y cuentas por cobrar otras.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2019 (1)</u>	<u>2018 (1)</u>
Banco Guayaquil S.A.	AAA	AAA-

(1) Fuente: Superintendencia de Bancos a Septiembre 2019.

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

(c) Riesgo de liquidez

La Administración tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración de la Compañía ha establecido un marco de trabajo apropiado *para la gestión de liquidez de manera que se pueda manejar los requerimientos de flujo a corto, mediano y largo plazo.*

Para efectos de aplacamiento del riesgo de liquidez, la Compañía cuenta con un presupuesto de flujo de caja, el cual se revisa mensualmente, y empareja las inversiones en activos financieros de tal forma que el flujo proveniente de éstas cumpla con los requerimientos de pago. El portafolio de inversiones de la Compañía está conformado por instrumentos con características de liquidación inmediata, en el evento de así necesitarse.

Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Administración de la Compañía revisa los requerimientos presupuestarios de manera mensual, en base a la programación anual. Es importante destacar que la Compañía no tiene pasivos financieros significativos y tampoco prevé incurrir en ellos.

ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de 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 la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

(a) Vida útil de las propiedades

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019****(Expresado en dólares estadounidenses)**

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.

C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-19		SALDO AL 31-12-18
CAJA	10,399	C-1	198,160
BANCOS	228,222	C-2	28,833
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	238,622		226,993

C.1 El detalle es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
CAJA GENERAL		
Caja General (Administrativo)	800	800
Efectivo de Caja	5,609	180,628
Nota de Credito SRI	3,640	15,881
	10,049	197,310
CAJA CHICA		
Caja Chica Gabriela	100	100
Caja Chica Bastión Popular	100	100
Caja Chica El Maestro	150	150
Caja Chica PT Central	-	500
	350	850
TOTAL CAJA	10,399	198,160

C.2 El detalle es como sigue:

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019***(Expresado en dólares estadounidenses)*

DETALLE	SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
BANCOS		
Bolivariano cta. cte.523809-3	267	2,983
Banco de Guayaquil	6,989	16,782
Encargo Fiduciario BG	25,301	1,116
Pichincha	5,581	7,951
Banco Guayaquil (Inversión Temporal)	190,084	0.00
TOTAL EFECTIVO EN BANCOS	228,222	28,833

D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		
CLIENTES		
Arriendo (Alquiler)	448	330
Valor de Concesión	126,656	90,495
Cheque devuelto	3,628	3,628
(-) Provisión Cuentas Incobrables	(69,297)	(69,297)
TOTAL CLIENTES	61,436	25,157
RELACIONADAS		
Cristaterra	1,557,579	1,777,579
TOTAL RELACIONADAS	1,557,579	1,777,579
DEUDORES VARIOS		
Diana Benitez	43	43
Cnel	1,771	-
Adlimpsa	55,924	49,300
Otros Deudores	155,748	-
Varios	2,440	680
TOTAL DEUDORES VARIOS	215,927	50,023
CRÉDITO TRIBUTARIO		
Por Ret. Fuente año en curso	29,436	-
Por Retenciones de IVA	156,525	120,516
IVA pagado en compras	242,614	83,718
TOTAL CRÉDITO TRIBUTARIO	428,575	204,234
TOTAL CTAS Y DCTOS. POR COBRAR	2,263,517	2,056,993

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

E. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

DETALLE	SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
MANTENIDOS AL VENCIMIENTO		
INVERSIONES EN VALORES		
Telconet	2,000	6,000
TOTAL INVERSIONES EN VALORES	2,000	6,000
INTERESES POR COBRAR		
Telconet	27	81
TOTAL INTERESES POR COBRAR	27	81
TOTAL MANTENIDOS AL VENCIMIENTO	2,027	6,081

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) (nivel 2).
- 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, los activos financieros medidos a valor razonable y mantenidos al vencimiento, y se valoran en base a nivel 1, ya que tienen un precio de cotización en el mercado.

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

El valor en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar proveedores, relacionadas, dividendos por pagar y el efectivo se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

F. GASTOS ANTICIPADOS

Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
GASTOS ANTICIPADOS		
Seguros Prepagados	67,010	48,395
Amortización Acum. Seguros	(57,702)	(39,906)
TOTAL GASTOS ANTICIPADOS	9,307	8,489

Seguro de las edificaciones y equipos contratado con la Compañía de Seguros Cóndor con vigencia 01/07/2019 al 01/07/2020.

G. PROPIEDADES

El movimiento y los saldos de las propiedades, se presentan a continuación:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	(+) Adiciones	(-) Bajas	SALDO AL 31-12-19
COSTO HISTÓRICO				
OBRAS EN CURSO (INMUEBLES)	4,417,495	-	(2,114,035)	2,303,460
TERRENO	2,202,896	684,297	-	2,887,193
EDIFICACIONES	3,750,866	3,870,493	-	7,621,359
PROGRAMAS/SISTEMAS PT2	1,272	-	-	1,272
MAQUINARIAS Y EQUIPOS PT3	-	261,236	-	261,236
EQUIPOS PT1	19,819	-	-	19,819
MUEBLES DE OFICINA PT1	2,131	685	-	2,816
EQUIPOS DE COMPUTACION PT1	2,329	-	-	2,329
INSTALACIONES PT1	86,042	1,300	-	87,342
MAQUINARIAS Y EQUIPOS PT2	81,196	-	-	81,196
EQUIPOS PT2	95,738	20,745	-	116,483
INSTALACIONES PT2	127,699	1,300	-	128,999
MUEBLES DE OFICINA PT2	13,331	560	-	13,891
EQUIPOS DE COMPUTACION PT2	1,539	-	-	1,539
EQUIPOS DE COMPUTACION PT3	2,574	1,656	-	4,230
MUEBLES Y ENSERES PT3	-	17,735	-	17,735
INSTALACIONES PT3	-	137,934	-	137,934
EQUIPOS VARIOS PT1	1,500	-	-	1,500
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(1,050,455)	(348,338)		(1,398,793)
TOTAL	9,755,971	4,649,603	(2,114,035)	12,291,539

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

H. ACTIVOS INTANGIBLES

Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
ACTIVOS INTANGIBLES		
Marcas y Patentes	<u>262</u>	<u>262</u>
	262	262
 (-) Amortización Acumulada	<u>-105</u>	<u>-78</u>
TOTAL ACTIVOS INTANGIBLES	<u>157</u>	<u>184</u>

I. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
INVERSIONES A SOCIA D A S		
Cristaterra S.A.	37,500	37,500
Ajuste V.P.P. Asociada	<u>615,822</u>	<u>462,861</u>
TOTAL DE INVERSIONES A SOCIA D A S	<u>653,322</u>	<u>500,361</u>

La compañía es accionista en Cristaterra S.A. con un porcentaje de participación del 50%, y de acuerdo a la técnica contable su medición posterior es al valor proporcional patrimonial (V.P.P.)

J. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
CUENTAS POR PAGAR		
PROVEEDORES		
Proveedores Varios	35,502	2,554
Varios	<u>793</u>	<u>-</u>
TOTAL DE PROVEEDORES	<u>36,295</u>	<u>2,554</u>
 RELACIONADAS		
PMZ Holding	<u>-</u>	<u>50,000</u>
TOTAL DE RELACIONADAS	<u>-</u>	<u>50,000</u>

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

DETALLE	SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
CUENTAS POR PAGAR		
RETENCIONES POR PAGAR		
303 10% Honorarios Profesionales	591	749
304 8% Predomina Intelecto	-	-
310 1% Transporte	6	1
312 1% Bienes Muebles	317	2,657
322 1% Prima de Seguros	0	0
344-2% Otros Aplicables	2,765	1,123
725 30% IVA	134	264
727 70% IVA	15	16
729 100% IVA	710	898
311 2% Pagos a través de LCS	-	-
TOTAL RETENCIONES POR PAGAR	4,539	5,709
IMPUESTOS POR PAGAR		
IVA Cobrado	18,236	10,244
Impuesto a la Renta	-	12,242
TOTAL IMPUESTOS POR PAGAR	18,236	22,485
DEPÓSITOS EN GARANTÍA		
Depositos Islas	14,300	9,900
Deposito Locales	167,138	112,064
TOTAL DEPÓSITOS EN GARANTÍA	181,438	121,964
ANTICIPO DE CLIENTES		
Clientes	20	1,250,090
TOTAL DE OTRAS POR PAGAR	20	1,250,090
TOTAL DE CUENTAS POR PAGAR	240,528	1,452,802

K. OBLIGACIONES POR PAGAR

Composición:

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

DETALLE	SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
OBLIGACIONES POR PAGAR		
CORTO PLAZO		
FINANCIERAS		
Banco de Guayaquil	977,359	1,978,726
TOTAL FINANCIERAS	977,359	1,978,726
LARGO PLAZO		
FINANCIERAS		
Banco de Guayaquil	4,449,938	1,822,840
TOTAL FINANCIERAS	4,449,938	1,822,840
RELACIONADAS		
PMZP Holding S. A.	1,899,200	1,800,000
Intercentros	3,000,000	3,000,000
TOTAL RELACIONADAS	4,899,200	4,800,000
TOTAL	9,349,138	6,622,840
TOTAL OBLIGACIONES POR PAGAR	10,326,497	8,601,566

Al 31 de diciembre del 2019, representan préstamos otorgados por Banco de Guayaquil por US\$3,801,565.90, con tasa de interés efectiva del 8.25% y 8.95% anual reajutable cada 90 días, con vencimientos mensuales de capital e intereses hasta agosto del 2025. Estos préstamos están garantizados con terreno y edificaciones.

L INGRESOS DIFERIDOS

Composición:

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

DETALLE	SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
INGRESOS DIFERIDOS		
CORTO PLAZO		
CONCESIÓN		
Valor Inicial de Concesión	246,504	130,122
TOTAL CONCESIÓN	246,504	130,122
LARGO PLAZO		
CONCESIÓN		
V.I.C.	1,335,114	505,092
TOTAL CONCESIÓN	1,335,114	505,092
TOTAL INGRESOS DIFERIDOS	1,581,618	635,214

Al 31 de diciembre del 2019, corresponde al Valor Inicial de Concesión (VIC) de los locales comerciales de Plaza Tía - Bastión Popular, Plaza Tía – Pascuales y Plaza Tía CENTRAL, los cuales se reconocerán en línea recta en resultados, hasta un plazo de 10 años, de acuerdo con los términos de contratos de concesión.

M. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 comprende 100,000 participaciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una; a continuación se presenta un resumen de los accionistas:

<u>Nacionalidad</u>	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Acciones</u>	<u>%</u>	<u>Acciones</u>	<u>%</u>
Ecuatoriana	40,000	40%	40,000	40%
Siuza	60,000	60%	60,000	60%
	<u>100,000</u>		<u>100,000</u>	

N. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOSReserva Legal

Corresponde a apropiaciones de las utilidades anuales y es de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

O. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2019 y 2018 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas).

(a) Saldos al 31 de diciembre por cobrar:

RELACIONADAS

Cristaterra	<u>1,557,579</u>	<u>1,777,579</u>
TOTAL RELACIONADAS	<u>1,557,579</u>	<u>1,777,579</u>

(b) Saldos al 31 de diciembre por pagar:

RELACIONADAS

PMZ Holding	<u>-</u>	<u>50,000</u>
TOTAL DE RELACIONADAS	<u>-</u>	<u>50,000</u>

P. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(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 2016 al 2019 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Impuesto a la renta

La composición del impuesto a la renta es la siguiente:

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

		2019	2018
UTILIDAD/PÉRDIDA DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	\$	<u>1,524,452</u>	<u>464,610</u>
Impuesto a la Renta	P	80,091	79,642

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% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

(c) Otros asuntos

"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:

- Están exentos para la determinación de 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.
- También están 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, con el cumplimiento de ciertos requisitos.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, siempre que, para estas últimas, se cumplan las siguientes condiciones:
 - 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."

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00), solo podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente.
- 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 que van 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. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.
- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado 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;
- 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.
- 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 la ley.

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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. Ciertas actividades económicas como la inmobiliaria y la de servicios profesionales, no pueden acogerse a este régimen.

- 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, 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.

"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:

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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.
- 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 las 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.

PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

De acuerdo con la Gerencia de la Compañía, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

Q. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

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

R. CONTRATOS

Concesión comercial - Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía tiene suscrito contratos de concesión con clientes por el arrendamiento de unidades comerciales de Plaza Tía Bastión Popular , El Maestro y Central, con plazos hasta 10 años plazo desde la fecha de suscripción de los mismos. Estos contratos establecen el pago de un valor mensual de concesión (VMC), cuya tarifa se calcula de acuerdo a los metros cuadrados de cada unidad comercial, la cual se ajustará cada año por el índice de precios al consumidor.

S. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación de estos Estados Financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.
