

# **CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**

*Informe de los Auditores Independientes  
a los Estados Financieros por el año  
terminado al 31 de diciembre de 2018*

## **CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**

### **ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

---

#### **Contenido:**

Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4 - 5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 51

#### **Abreviaturas:**

NIIF	Norma Internacional de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
CPA	Contador Público Autorizado
SRI	Servicio de Rentas Internas
IVA	Impuesto al Valor Agregado
LRTI	Ley de Régimen Tributario Interno
RLRTI	Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
RNAE	Registro Nacional de Auditores Externos
JESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
ISD	Impuesto a la Salida de Divisas
FV	Valor razonable (Fair value)
FVR	Valor razonable con cambios en resultado del año
FVORI	Valor razonable con cambios en otro resultado integral
SPPI	Solo pago de principal e intereses
US\$	U.S. dólares
C.A.	Compañía Anónima.

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta de Accionistas de:  
**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A. en adelante "La Compañía", que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio, y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos se presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **Fundamentos de la Opinión**

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

### **Información presentada en adición a los estados financieros**

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

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

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar

materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

### **Responsabilidad de la Administración y de la Junta general de accionistas de la Compañía por los estados financieros**

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

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

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

### **Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

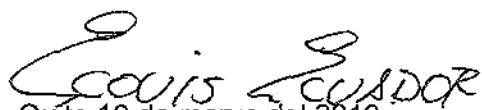
Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza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

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

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

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.
  - Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada.
- Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
  - Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
  - Proporcionamos a los responsables de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave 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 razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.



Quito, 12 de marzo del 2019  
(Excepto por la declaración de impuesto a la renta)  
RNAE No. 1023



Leonardo Aguirre  
Socio

**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>31/12/2018</u></b>	<b><u>31/12/2017</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y bancos		2,263,554	700,797
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	1,006,965	2,640,311
Otros activos financieros	6	2,306,594	2,397,700
Activos por impuestos corrientes	11	93,927	85,156
Total activos corrientes		<u>5,671,040</u>	<u>5,823,964</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	1,633,655	-
Propiedades y equipos	7	12,054,761	12,221,196
Inversiones en subsidiarias y asociadas	8	5,797,191	6,040,938
Total activos no corrientes		<u>19,485,607</u>	<u>18,262,134</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><u>25,156,647</u></u>	<u><u>24,086,098</u></u>

Ver notas a los estados financieros



Ligia Gómez Proaño  
Gerente General



Luis Vargas  
Contador General

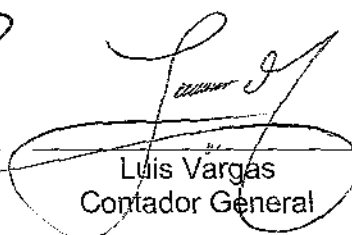
**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>31/12/2018</u></b>	<b><u>31/12/2017</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Préstamos	9	926,374	849,682
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	924,392	1,232,670
Pasivos por impuestos corrientes	11	413,186	139,603
Obligaciones acumuladas	12	536,550	446,382
Pasivos por impuestos diferidos	11	27,063	51,320
Ingresos diferidos	15	672,342	710,841
Total pasivos corrientes		<u>3,499,907</u>	<u>3,430,498</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Préstamos	10	264,751	1,193,863
Obligaciones por beneficios definidos	13	840,919	734,122
Pasivos por impuestos diferidos	11	586,162	615,839
Ingresos diferidos	14	1,695,174	724,534
Total pasivos corrientes		<u>3,387,006</u>	<u>3,268,358</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u><u>6,886,913</u></u>	<u><u>6,698,856</u></u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social		300,000	300,000
Reservas		9,015,406	9,015,406
Superávit por valuación de activos		4,137,784	4,137,784
Por adopción de NIIF		368,293	368,293
Utilidades retenidas	16	4,448,251	3,565,759
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u><u>18,269,734</u></u>	<u><u>17,387,242</u></u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u><u>25,156,647</u></u>	<u><u>24,086,098</u></u>

Ver notas a los estados financieros



Ligia Gómez Proaño  
Gerente General



Luis Vargas  
Contador General

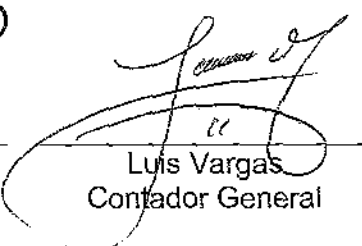
**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

	<b>Notas</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>INGRESOS:</b>	17		
Concesiones		6,346,880	5,439,937
Mantenimiento		1,583,063	1,403,933
Marketing		907,096	809,955
Otros Servicios		866,973	527,939
Servicios		378,853	276,386
<b>COSTOS Y GASTOS:</b>			
Beneficios a los empleados	18	(1,938,962)	(1,751,815)
Gastos de instalaciones		(1,685,161)	(1,618,105)
Honorarios y servicios		(1,489,630)	(1,158,633)
Depreciaciones		(842,153)	(866,246)
Servicios básicos		(376,398)	(325,262)
Impuestos, contribuciones y otros		(332,015)	(301,266)
Promoción y publicidad		(401,407)	(301,335)
Gastos financieros		(204,631)	(261,432)
Otros (gastos), ingresos, neto		(323,081)	108,333
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>2,489,427</b>	<b>1,982,389</b>
Menos gasto por impuesto a la renta:	11		
Corriente		(855,852)	(488,627)
Diferido		53,934	51,320
Subtotal		(801,918)	(437,307)
<b>UTILIDAD DEL AÑO</b>		<b>1,687,509</b>	<b>1,545,082</b>
<i>Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:</i>			
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos y total		(5,017)	(34,300)
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>		<b>1,682,492</b>	<b>1,510,782</b>

Ver notas a los estados financieros

  
Ligia Gómez Proaño  
Gerente General

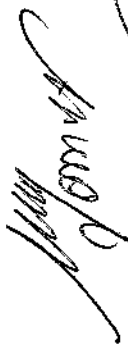
  
Luis Vargas  
Contador General


**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	Capital social	Reservas	Superávit por valuación de activos (en U.S. dólares)	Por adopción de NIIF	... Utilidades retenidas ...	
					Distribuibles	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2016	300,000	9,015,406	4,137,784	368,293	3,254,976	17,076,459
Pago de dividendos					(1,200,000)	(1,200,000)
Resultado integral del año					1,510,783	1,510,783
Saldos al 31 de diciembre de 2017	300,000	9,015,406	4,137,784	368,293	3,565,759	17,387,242
Pago de dividendos					(800,000)	(800,000)
Resultado integral del año					1,682,492	1,682,492
Saldos al 31 de diciembre de 2018	300,000	9,015,406	4,137,784	368,293	4,448,251	18,269,734

Ver notas a los estados financieros

  
Ligia Gómez Proaño  
Gerente General


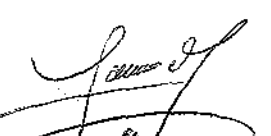
  
Luis Vargas  
Contador General

**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	9,880,656	8,443,971
Pagado a proveedores y empleados	(5,302,075)	(5,744,664)
Otros ingresos / (gastos), netos	<u>(626,570)</u>	<u>(154,650)</u>
Efectivo neto proveniente / (utilizado en) de actividades de operación	<u>3,952,011</u>	<u>2,544,657</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisiciones de propiedades y equipo, neto de bajas	(675,718)	(2,006,035)
Adquisiciones de inversiones	(152,222)	(2,753,499)
Incremento en otros activos financieros	<u>91,106</u>	<u>-</u>
Fujo neto de efectivo (utilizado en) actividades de inversión	<u>(736,834)</u>	<u>(4,759,534)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Préstamos recibidos (pagados)	(852,420)	(779,651)
Dividendos pagados	<u>(800,000)</u>	<u>(1,200,000)</u>
Efectivo neto proveniente / (utilizado en) de actividades de financiación	<u>(1,652,420)</u>	<u>(1,979,651)</u>
EFECTIVO Y BANCOS:		
Incremento neto durante el año	1,562,757	(4,194,528)
SalDOS al inicio del año	<u>700,797</u>	<u>4,895,325</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	2,263,554	700,797

Ver notas a los estados financieros

 Ligia Gómez Proaño Gerente General	 Luis Vargas Contador General
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## **CENTRO COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**

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

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A. es una compañía constituida en la ciudad de Quito, capital de la República del Ecuador el 5 de marzo de 1969, e inscrita en el registro mercantil el 13 de marzo de 1969. Las principales actividades de la Compañía consisten en la promoción, organización, administración, operación y mantenimiento de Centros Comerciales; dar en concesión o derecho de uso, u otras formas legales de uso comercial, los bienes de su propiedad y la prestación de servicios técnicos especializados en las ramas: económica, administrativa, organizacional, financiera, informática, tributaria, contable, talento humano, publicidad, mercadeo, diseño y arquitectura.

La compañía fue suscrita con un capital de 1'600,000.00 sucres, y al 31 de diciembre de 2018 cuenta con un capital suscrito de 300,000 dólares americanos.

El domicilio de la Compañía está en el Ecuador, provincia de Pichincha, Av. Amazonas N36-152 y Naciones Unidas.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el personal total de la Compañía alcanza 81 y 80 empleados, respectivamente.

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

#### **2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS**

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

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

##### **Impactos de la aplicación inicial de NIIF 9 Instrumentos financieros**

En el año en curso, la Compañía ha aplicado la NIIF 9 Instrumentos Financieros (revisada en julio de 2014) y las enmiendas consecuentes en relación con otras NIIF que son efectivas durante un período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018.

La NIIF 9 introduce nuevos requisitos para:

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

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

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

a) *La clasificación y medición de los activos financieros*

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

Los importes comparativos en relación con los instrumentos que continúan siendo reconocidos al 1 de enero 2018 han sido restablecidos en los casos que fue apropiado.

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

Específicamente:

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

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

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

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

Cuando se da de baja una inversión de deuda medida a FVORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado integral, se reclasificará del patrimonio al resultado del año como un ajuste de reclasificación.

Cuando una inversión de patrimonio designada a ser medida a FVORI se da de baja, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado integral es transferido posteriormente a los resultados acumulados.

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

#### *(b) Deterioro de activos financieros*

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

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

- (1) Inversiones de deuda medidas a su costo amortizado o al FVORI;
- (2) Cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos; y

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

#### *c) Clasificación y medición de pasivos financieros*

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

Específicamente, la NIIF 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presente en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de esos efectos cree o incremente la asimetría contable en el resultado del año. Los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero que sea atribuible al riesgo de crédito de ese

pasivo, no serán reclasificados posteriormente al resultado del año, sino que son transferidos directamente a resultados acumulados cuando el pasivo financiero es dado de baja. Previamente, bajo NIC 39, el importe total de los cambios en el valor razonable de los pasivos financieros medidos a FVR se presentaba en resultados del año.

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

*d) revelaciones en relación con la aplicación inicial de NIIF 9*

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

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

La aplicación de la NIIF 9 no ha tenido impacto en los flujos de efectivo de la Compañía.

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

La Compañía ha aplicado la NIIF 15 de ingresos procedentes de contratos con los clientes (modificada en abril de 2016) que es de aplicación obligatoria durante el período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. NIIF 15 introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos. Una orientación más prescriptiva se ha añadido en la NIIF 15 para hacer frente a situaciones específicas.

La Compañía ha aplicado NIIF 15 de acuerdo con el enfoque de transición totalmente retrospectiva sin utilizar los expedientes prácticos para contratos terminados conforme establece NIIF 15: C5 (a) y (b), o en los contratos modificados en NIIF 15: C5 (c) pero utilizando el expediente en NIIF 15: C5 (d) que permite tanto la no revelación de la cantidad del precio de la transacción asignado a las obligaciones de desempeño restantes, y una explicación de cuando se espera reconocer esa cantidad como ingresos para todos los períodos de presentación de estados financieros presentados antes de la fecha de la aplicación inicial, es decir, 1 de enero de 2018.

La NIIF 15 utiliza los términos "activo de contrato" y "pasivo de contrato" para describir lo que más comúnmente se conoce como "Ingresos devengados" e "ingresos diferidos"; sin embargo, la Norma no prohíbe que una entidad utilice descripciones alternativas en el estado de situación financiera.

Las políticas contables de la Compañía para sus diferentes tipos de ingresos se describen en detalle en la Nota 3.10.

La aplicación de la NIIF 15 no ha tenido un impacto significativo en la posición financiera y / o el desempeño financiero de la Compañía.

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

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de</u>
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIC 28	Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o aportación de bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificación a la NIC 19	Modificación, reducción o liquidación del plan	Enero 1, 2019
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

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

#### **NIIF 16: Arrendamientos**

##### Impacto general de la aplicación de las NIIF 16 Arrendamientos

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

##### Impacto en la Contabilidad del Arrendatario

###### *Arrendamientos operativos:*

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

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

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

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

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

Para los arrendamientos a corto plazo (período de arrendamiento de 12 meses o menos) y los arrendamientos de activos de bajo valor (tales como ordenadores personales y mobiliario de oficina), la Compañía optará por reconocer un gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, según lo permitido por la NIIF 16.

La Administración de la Compañía ha evaluado que este cambio no tendrá impacto en los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

#### **Modificaciones a la NIIF 9: Características de prepago con compensación negativa**

Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que con el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple la condición SPPI, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable *por el prepago* cualquiera que sea la razón para el pago adelantado. En otras palabras, las características de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente la evaluación de SPPI.

Existen disposiciones específicas de transición dependiendo de *cundo* las modificaciones se aplican en primer lugar, con respecto a la aplicación inicial de la NIIF 9.

La Administración de la Compañía, no espera que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto en los estados financieros de la Compañía.

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

La modificación aclara que la NIIF 9, *incluyendo* sus requerimientos de deterioro, se aplican a las participaciones a largo plazo. Adicionalmente, al aplicar la NIIF 9 a las participaciones a largo plazo, una entidad *no tiene en cuenta* los ajustes a su valor

contable requerido por la NIC 28 (es decir, un ajuste al importe en libros de las participaciones a largo plazo derivadas de la asignación de las pérdidas de la entidad o evaluación de deterioro de acuerdo con la NIC 28).

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

#### **Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto**

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto, que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida.

La Administración de la Compañía, no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

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

Las enmiendas aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por la liquidación) se calcula mediante la medición del pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación), pero ignorando el efecto del techo de activo (que pueden surgir cuando el plan de beneficio definido está en una posición excedente). NIC 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo de activo que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en una segunda etapa y se reconoce en la manera normal en otro resultado integral.

Los párrafos que se refieren a la medición del costo de servicio actual y el interés neto sobre el pasivo por beneficios definidos neto (activo) también se han modificado.

La Compañía ahora está requerida a utilizar supuestos actualizados de esta nueva medición para determinar el costo de servicio actual y de interés neto durante el resto del período de información después cambio en el plan.

Las modificaciones se aplican de forma prospectiva. Sólo se aplican a las modificaciones, reducciones o liquidaciones de planes, que ocurren en o después del

inicio del período anual en el que se aplican primero las modificaciones a la NIC 19. Estas modificaciones deben ser aplicadas en períodos que inicien en o después del 1 de febrero de 2019.

La Administración de la Compañía, no espera que la aplicación de esta modificación en el futuro tenga un impacto en sus estados financieros.

### **CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias**

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

La Administración de la Compañía, no espera que la aplicación de esta modificación en el futuro tenga un impacto en sus estados financieros.

### **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017**

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

- NIC 12 Impuesto a las Ganancias - clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento - clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía, estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

## **3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

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

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

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

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.5. Efectivo y bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

**3.6. Propiedades y equipos**

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

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

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

**3.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las partidas de propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen

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

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

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificaciones	20
Maquinaria y equipo	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3

**3.6.4 Retiro o venta de propiedades y equipos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados

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

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

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

**3.8.1. Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**3.8.2. Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

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

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

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

### **3.9. Beneficios a empleados**

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

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

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

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

**3.10. Reconocimiento de ingresos** - La Compañía reconoce los ingresos de las siguientes fuentes principales que constituyen obligaciones de desempeño:

- Concesiones para el uso de locales y espacio en el plano del Centro comercial Iñaquito.
- Administración, mantenimiento, conservación, y monitoreo de control interno del Centro comercial.
- Prestación de servicios de mercadeo y marketing en el Centro comercial Iñaquito.
- Derechos de uso por los servicios de agua potable, energía eléctrica, y teléfono, cuando los locales no tengan medidor propio.
- Cobro de intereses promedio entre la tasa activa y la tasa pasiva de las Instituciones del Sistema Financiero, de acuerdo a las tablas de pago establecidas sobre el saldo del valor inicial de concesión V.I.C a pagar mediante financiamiento directo a la Concesionaria.
- Cobro de multas por incumplimientos de condiciones contractuales.

Los ingresos 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 de un producto o servicio a un cliente.

En caso de que la Concesionaria decidiera terminar el contrato anticipadamente antes del vencimiento del plazo, mediando de su parte una comunicación con al

menos 6 meses de anticipación, pagará a la Concedente una penalidad equivalente a 1 mensualidad de las pactadas vigente al momento de la desocupación, y las partes harán una liquidación económica, bajo procedimientos contables contra la emisión de la factura.

En caso de que la Concesionaria decidiera terminar el contrato *anticipadamente* antes del vencimiento del plazo, sin que mediare de su parte una comunicación con al menos 6 meses de anticipación, pagará a la Concedente una penalidad equivalente a 6 mensualidades de las pactadas vigente al momento de la desocupación, y las partes harán una liquidación económica, bajo procedimientos contables contra la emisión de la factura.

En caso de que las partes no alcanzaren un acuerdo en la liquidación, convienen que aplicarán los mecanismos de solución de controversiales en el contrato.

- 3.11. Ingresos por dividendos e ingresos por intereses** - El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago (siempre y cuando sea probable que la incorporación de beneficios económicos para la compañía y que los ingresos ordinarios puedan ser medidos confiablemente).

Los ingresos por intereses de un activo financiero se reconocen cuando sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda ser medido de forma fiable. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que iguala los flujos de efectivo futuros estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

- 3.12. Costos y gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.
- 3.13. Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.
- 3.14. Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad de la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

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

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

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

#### Clasificación de los activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al FVORI. Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado. Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en periodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, la Compañía reconoce los ingresos por intereses, aplicando la tasa de interés efectiva ajustada al costo amortizado del activo financiero de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no se encuentre deteriorado.

Los intereses se reconocen en resultados del año y se incluyen en la línea de "Ingresos financieros - Otros ingresos".

#### Activos financieros a FVR

Los activos financieros que no cumplen los criterios para ser medidos al costo amortizado o FVORI se miden a valor razonable con cambios en resultados "FVR". Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio se clasifican como a FVR, a menos que la Compañía designe una inversión que no se mantiene para negociación, ni es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios, para ser medida a FVORI en el reconocimiento inicial.

- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios de FVORI se clasifican como FVR. Además, los instrumentos de deuda que cumplan cualquiera de los criterios de costo amortizado o los criterios FVORI pueden ser designados como a FVR en el reconocimiento inicial si tal designación elimina o reduce una inconsistencia en la medición o reconocimiento (denominado 'asimetría contable'), que surgiría de la medición de activos o pasivos o en el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre bases diferentes. La Compañía no ha designado ningún instrumento de deuda como a FVR.

Los activos financieros a FVR se miden a su valor razonable al final de cada ejercicio, con las ganancias o pérdidas de valor razonable reconocidas en resultados en la medida en que no son parte de una relación de cobertura designada. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye dividendos o intereses generados por el activo financiero y es incluido en la línea de "otras ganancias y pérdidas".

#### Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

#### Definición de incumplimiento

La Compañía considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica

indica que los activos financieros que cumplen con cualquiera de los siguientes criterios generalmente no son recuperables:

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

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

#### Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

#### Política de castigos

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

#### Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas

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

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

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

Para un contrato de garantía financiera, como la Compañía está obligado a hacer pagos sólo en caso de impago por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la pérdida esperada son los pagos que se esperan reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia que se incurre menos los importes que la Compañía espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

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

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

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

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

### **3.16. Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía -**

**Clasificación como deuda o patrimonio** - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

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

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando la transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Compañía, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

**Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados** - Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados cuando es un pasivo financiero que se mantiene para negociar, es designado al valor razonable con cambios en el resultado o es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios.

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

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

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

## **4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS**

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

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

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

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

##### ***Juicios aplicados en la determinación del cumplimiento de las obligaciones de desempeño***

Para el reconocimiento de los ingresos establecidos en la NIIF 15, la Administración consideró si la Compañía había transferido el control de los bienes y servicios al cliente, la Administración está satisfecha que el control se ha transferido y que el reconocimiento de los ingresos en el año en curso es apropiado.

***Evaluación del modelo de negocio*** - La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio (ver las secciones de activos financieros de la nota 2). La Compañía determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular. Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y cómo se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos. La Compañía monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo del negocio para el cual los activos fueron mantenidos. El monitoreo es parte de la evaluación continua de la Compañía de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; y, por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos.

Ningún cambio fue requerido durante los períodos de reporte.

***Aumento significativo del riesgo de crédito*** - Como se explica en la nota 2, la pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de crédito esperada de 12 meses para los activos de la etapa 1 o a lo largo de su vida para activos de la etapa 2 o 3. Un activo se mueve a la etapa 2 cuando su riesgo crediticio ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial. La NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo en el riesgo de crédito. Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo ha aumentado significativamente, la Compañía toma en cuenta información cualitativa y cuantitativa prospectiva razonable y soportable.

## **4.2 Fuentes clave para las estimaciones**

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

**Pruebas de deterioro** - La administración realiza presupuestos que comprenden proyecciones de ingresos, gastos de personal y gastos generales basados en las condiciones de mercado actuales y anticipadas. Si bien la Compañía es capaz de administrar la mayoría de los costos relacionados al reconocimiento de las principales fuentes de ingresos, las proyecciones de ingresos son intrínsecamente inciertas debido a la naturaleza a corto plazo del negocio y las condiciones inestables del mercado.

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

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

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

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

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

Esta presunción es considerada una fuente de incertidumbre en la estimación debido a que pequeños cambios podrían significar un efecto importante en los estados financieros.

**Impuesto a la renta diferido** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

## 5. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Clientes locales	335,568	126,762
Compañías relacionadas (Ver nota 19)	<u>2,218,748</u>	<u>2,114,277</u>
<i>Provisión para cuentas dudosas y subtotal</i>	(18,378)	(15,294)
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Deudores varios	35,226	368,896
Seguros	41,519	36,172
Empleados	<u>27,937</u>	<u>9,498</u>
<b>Total</b>	<u><u>2,640,620</u></u>	<u><u>2,640,311</u></u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,006,965	2,640,311
No corriente	<u>1,633,655</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<u><u>2,640,620</u></u>	<u><u>2,640,311</u></u>

La Compañía tiene un período de crédito medio de 30 días. No se cobran intereses sobre los saldos pendientes.

La Compañía siempre mide la provisión de pérdidas de cuentas por cobrar comerciales por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida de estos activos. Las pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar comerciales se estiman utilizando una matriz de provisión por referencia a la experiencia de incumplimiento del deudor y un análisis de la situación financiera actual del deudor, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales de la industria en la que operan los deudores y una evaluación de la dirección de condiciones actuales y futuras a la fecha de reporte. La Compañía ha reconocido una provisión para pérdidas del 100% para todas las cuentas por cobrar con más de 120 días de vencimiento debido a que la experiencia histórica ha indicado que estas cuentas por cobrar generalmente no son recuperables.

No ha habido ningún cambio en las técnicas de estimación o supuestos significativos realizados durante el período actual de reporte.

La Compañía castiga una cuenta por cobrar comercial cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera severa y no existe una posibilidad realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o cuando los créditos comerciales estén vencidos por dos años, lo que ocurra antes. Ninguna de las cuentas por cobrar comerciales que se hayan dado de baja está sujeta a actividades de cumplimiento.

## 6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Un resumen de otros activos financieros es como sigue:

	31/12/2018	31/12/2017
UBS AG.	1,006,594	2,397,700
Banco Internacional S.A.	900,000	-
Banco de Guayaquil S.A.	400,000	-
Total	2,306,594	2,397,700

Las inversiones en Instituciones del Sistema financieros emitidos pagan un promedio de 5% de interés anual y las inversiones vencerán en el plazo aproximado de 12 meses. Las inversiones financieras se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recolectar los flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el capital pendiente de pago. Estas inversiones no se mantienen para negociación. En su lugar, se mantienen para propósitos estratégicos de mediano a largo plazo.

### Deterioro de activos financieros

Para propósitos de evaluación de deterioro, las inversiones financieras se considera que tienen un bajo riesgo de crédito, ya que las contrapartes de estas inversiones tienen una calificación crediticia mínima. En consecuencia, con el propósito de la evaluación de deterioro del valor de estos activos financieros, la asignación de la pérdida se mide en un importe igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

En la determinación de las pérdidas crediticias esperadas para estos activos, la Administración de la Compañía ha tenido en cuenta la experiencia histórica de incumplimiento, la posición financiera de las contrapartes, así como las proyecciones de la industria en las que operan los emisores de las notas redimibles, letras de cambio y obligaciones, las cuales, han sido obtenida de los informes económicos de expertos, reportes de analistas financieros y considerando varias fuentes externas de información económica actual y proyectada, según sea apropiado, al determinar la probabilidad de incumplimiento de cada uno de estos activos financieros, así como las pérdidas al ocurrir el incumplimiento en cada caso.

No ha habido ningún cambio en las técnicas de estimación o supuestos significativos realizados durante el periodo actual para evaluar la provisión de deterioro de estos activos financieros.

**ESPACIO EN BLANCO**

## 7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Costo o valuación	29,464,717	28,984,566
Depreciación acumulada y deterioro	<u>(17,409,956)</u>	<u>(16,763,370)</u>
Total	<u>12,054,761</u>	<u>12,221,196</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	5,302,674	5,302,674
Edificaciones	5,742,265	5,991,302
Maquinaria y equipo	769,778	689,305
Muebles y enseres	214,829	225,371
Equipo de computación	<u>25,215</u>	<u>12,544</u>
Total	<u>12,054,761</u>	<u>12,221,196</u>

ESPACIO EN BLANCO

Los movimientos de propiedades, y equipos son como sigue:

<u>Costo:</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificaciones</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	5,302,674	20,572,370	-	670,454	273,468	159,565	26,978,531
Adquisiciones	-	-	1,975,621	24,564	-	5,850	2,006,035
Activación de construcciones en curso	-	1,527,244	(1,975,621)	366,735	81,642	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	5,302,674	22,099,614	-	1,061,753	355,110	165,415	28,984,566
Adquisiciones	-	-	434,330	192,913	19,900	28,575	675,718
Activación de construcciones en curso	-	434,330	(434,330)	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	(39,128)	(55,313)	(101,126)	(195,567)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	5,302,674	22,533,944	-	1,215,538	319,697	92,864	29,484,717
<u>Depreciación acumulada:</u>							
Saldos al 31 de diciembre del 2016	-	(15,353,808)	-	(301,238)	(106,615)	(135,464)	(15,897,125)
Depreciación	-	(754,504)	-	(71,210)	(23,124)	(17,407)	(866,245)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	(16,108,312)	-	(372,448)	(129,739)	(152,871)	(16,763,370)
Depreciación	-	(683,368)	-	(112,440)	(30,441)	(15,904)	(842,153)
Bajas	-	-	-	39,128	55,313	101,126	195,567
Saldos al 31 de diciembre de 2018	-	(16,791,680)	-	(445,760)	(104,867)	(67,649)	(17,409,956)
Saldos netos al 31 de diciembre del 2017	5,302,674	5,991,302	-	689,305	225,371	12,544	12,221,196
Saldos netos al 31 de diciembre del 2018	5,302,674	5,742,264	-	769,778	214,830	25,215	12,054,761

## 8. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

El movimiento de las inversiones por fueron como sigue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Saldo Inicial	6,040,938	5,704,133
Ajuste valor patrimonial proporcional	(865,882)	(18,994)
Nuevas inversiones	152,222	355,799
Otros	<u>469,913</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>5,797,191</u></u>	<u><u>6,040,938</u></u>

ESPACIO EN BLANCO

Un resumen de la clasificación de inversiones en subsidiarias y asociadas es como sigue:

Nombre de las subsidiarias o asociadas	Inversiones subsidiarias o asociadas		Clasificación	Participación accionaria y poder de voto	
	31/12/2018	31/12/2017 ... Año terminado ... (en U.S. dólares)		31/12/2018	31/12/2017 ... Año terminado ... (Proporción en %)
Telsis Trading Group LLC.	3,941,520	3,667,500	Pasiva	8.33%	8.33%
Inmodiamante S.A.	1,067,660	1,067,660	Pasiva	19.33%	19.33%
Persador S.A.	392,401	415,796	Subsidiarias	50%	50%
Montelmarholding S.A.	185,039	185,039	Pasiva	16%	16%
Complementos Empresariales Comemp S.A.	100,907	113,053	Subsidiarias	98%	98%
Eccellenza S.A.	51,987	215,000	Pasiva	20%	20%
Markpromotion Publicidad S.A.	37,015	549	Subsidiarias	99.88%	99.88%
Tony Condado S.A. Contony	10,000	39,030	Subsidiarias	100%	50%
Optony S.A.	7,264	153,939	Subsidiarias	100%	50%
Centro Comercial el Condado S.A.	1,879	1,879	Pasiva	1.86%	1.86%
Exetaste Cia. Ltda.	837	180,811	Subsidiarias	50%	50%
Nob Hill Club Turismo S.A.	412	412	Pasiva	10%	10%
Land Acquisition Landa Cia. Ltda.	270	270	Asociadas	30%	30%
Total	<u>5,797,191</u>	<u>6,040,938</u>			

## 9. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Préstamos otorgados por: (1)		
Banco Internacional S.A.(2)	854,371	1,399,144
Banco del Austro S.A.	<u>336,754</u>	<u>644,401</u>
Total	<u><u>1,191,125</u></u>	<u><u>2,043,545</u></u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	926,374	849,682
No corriente	<u>264,751</u>	<u>1,193,863</u>
Total	<u><u>1,191,125</u></u>	<u><u>2,043,545</u></u>

(1) Préstamos a tasa fija con una compañía financiera, cuyos períodos de vencimiento no exceden de 3 años. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la tasa de interés efectiva promedio ponderada anual sobre los préstamos es de 8.73%.

(2) El préstamo bancario está garantizado por una hipoteca sobre los locales comerciales de la Compañía.

## 10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores locales	606,407	466,145
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Dividendos por pagar	74,089	66,007
Compañías relacionadas (Ver. nota 19)	94,853	108,286
Anticipo de clientes	8,851	2,254
Otros	<u>140,192</u>	<u>589,978</u>
Total	<u><u>924,392</u></u>	<u><u>1,232,670</u></u>

## 11. IMPUESTOS

### 11.1 Activos y pasivos del año corriente

	31/12/2018	31/12/2017
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Crédito tributario acumulado por IVA	63,427	54,656
Impuesto a la salida de divisas	30,500	30,500
Total	93,927	85,156
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones	160,104	130,292
Impuesto a la renta por pagar	242,799	808
Retenciones del impuesto a la renta por pagar	10,283	8,503
Total	413,186	139,603

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

	Año terminado	
	31/12/2018	31/12/2017
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	2,489,427	1,982,390
Gastos no deducibles	1,111,452	302,111
Ingresos exentos	(177,471)	(63,470)
Utilidad gravable	3,423,408	2,221,031
Impuesto a la renta causado 25% / 22% (1)	855,852	488,627
Anticipo calculado (2)	175,654	175,995
Impuesto a la renta corriente cargado a Resultados	855,852	488,627

- (1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% y 22% respectivamente, sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

- (2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

### 11.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

	Año terminado	
	31/12/2018	31/12/2017
Saldos al comienzo del año	808	108,222
Provisión del año	855,852	488,627
Pagos efectuados	(613,861)	(596,041)
Saldos al fin del año	242,799	808

**Pagos Efectuados** - Corresponde al anticipo pagado y retenciones en la fuente.

### 11.4 Saldos del impuesto diferido

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
<b>Año 2018</b>			
<i>Impuestos diferidos en relación a:</i>			
Jubilación patronal y desahucio (1)	-	(26,871)	(26,871)
Propiedades y equipos (2)	667,159	(27,063)	640,096
Total	667,159	(53,934)	613,225
Año terminado			
	31/12/2018	31/12/2017	
<i>Clasificación:</i>			
Corriente	27,063	51,320	
No corriente	586,162	615,839	
Total	613,225	667,159	

- (1) Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de impuestos diferidos se componen por los efectos de la declaración provisiones de obligaciones por beneficios definidos correspondientes al año 2018.
- (2) Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de impuestos diferidos se componen por los efectos de la revalorización de edificios y terrenos reconocido en años anteriores.

## **11.5 Aspectos Tributarios**

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

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

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

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

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado

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

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

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:
  - Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
  - Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
- Reformas a varios cuerpos legales

#### **Ingresos**

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.

- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".

#### Gastos Deducibles

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

#### Tarifa

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

#### Utilidad en la enajenación de acciones

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

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

#### Anticipo de Impuesto a la Renta

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

#### Impuesto al Valor Agregado

- *El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago*
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

## Impuesto a la Salida de Divisas

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

### 11.6 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 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

## 12. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de las obligaciones acumuladas, es como sigue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Participación trabajadores	439,311	349,833
Beneficios sociales	70,414	71,385
IESS por pagar	<u>26,825</u>	<u>25,164</u>
Total	<u>536,550</u>	<u>446,382</u>

## 13. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de las obligaciones por beneficios definidos, es como sigue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Jubilación patronal	684,411	593,922
Bonificación por desahucio	<u>156,508</u>	<u>140,200</u>
Total	<u>840,919</u>	<u>734,122</u>

**13.1 Jubilación patronal** - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma

continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	31/12/2018	31/12/2017
Saldos al comienzo del año	593,922	488,876
Costo de los servicios del período corriente	69,898	46,980
Costo por intereses neto	24,056	19,735
Pérdidas actuariales	20,804	95,924
Efecto de reducciones y liquidaciones	(24,269)	(57,593)
Saldos al fin del año	684,411	593,922

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

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	31/12/2018	31/12/2017
Saldos al comienzo del año	140,200	134,608
Costo de los servicios del período corriente	15,394	11,612
Costo por intereses neto	5,636	5,501
(Ganancias) / pérdidas actuariales	8,481	(4,032)
Beneficios pagados	(13,203)	(7,489)
Saldos al fin del año	156,508	140,200

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el

remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad.

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Tasa(s) de descuento	4.43%	4.10%
Tasa(s) esperada del incremento salarial	1.50%	1.50%

#### 14. INGRESOS DIFERIDOS

Corresponden a los ingresos diferidos generados por los valores facturados por valores iniciales y derechos de concesión que son reconocidos a los resultados del periodo conforme su realización.

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	672,342	710,841
No corriente	<u>1,695,174</u>	<u>724,534</u>
Total	<u><u>2,367,516</u></u>	<u><u>1,435,375</u></u>

#### 15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

##### ***Clases y categorías de instrumentos financieros y sus valores razonables***

Los niveles de jerarquía de valor razonable de los instrumentos financieros del 1 a 3 se basan en el grado en que el valor razonable es observable:

- Las mediciones de valor razonable de nivel 1 son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para idénticos activos o pasivos;
- Las mediciones del valor razonable de Nivel 2 son aquellas derivadas de insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios); y
- Las mediciones de valor razonable de Nivel 3 son aquellas derivadas de técnicas de valoración que incluyen entradas para el activo o pasivos que no se basa en datos observables del mercado (entradas no observables).

- (a) ***Gestión de riesgos financieros*** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesto a distintos riesgos de naturaleza financiera que

pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

- (b) **Riesgo de mercado** - Las actividades de la Compañía lo exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de cambio y tasas de interés. La Compañía suscribe una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario y en las tasas de interés.
- (c) **Riesgo en las tasas de interés** - La Compañía se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés debido a que las entidades en la Compañía toman dinero en préstamo a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable, y por el uso de contratos de permuta de tasas de interés y contratos a futuro de tasas de interés. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y el deseo de riesgo definido; asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.
- (d) **Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con entidades que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo. Esta información es suministrada por agencias calificadoras y, de no estar disponible, la Compañía utiliza otra información financiera disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes. La exposición de la Compañía y las calificaciones de crédito de sus contrapartes son continuamente monitoreadas y el valor total de las transacciones concluidas es distribuido ente las contrapartes aprobadas.

La exposición de crédito es controlada por los límites de la contraparte que son revisados y aprobados anualmente por el comité de gestión de riesgos.

Antes de aceptar un nuevo cliente, un equipo dedicado responsable por la determinación de límites de crédito usa un sistema de calificación externos para evaluar la calidad crediticia potencial de un cliente y definir límites de crédito por cliente. El 80% de las cuentas por cobrar comerciales tienen la mejor calificación de riesgo atribuida de acuerdo con el sistema externo de calificación usado por la Compañía.

Las aprobaciones de crédito y otros procedimientos de monitoreo también se han establecido para asegurar acciones de seguimiento para recuperar cuentas vencidas. En adición, la Compañía revisa el valor recuperable de cada cuenta por cobrar y otros activos financieros sobre una base individual al cierre del período de reporte para asegurar una adecuada determinación de la provisión para cuentas incobrables.

Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por un número importante de clientes distribuidos entre diversas industrias y áreas geográficas. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y, cuando sea apropiado, se adquiere una póliza de seguros como garantía de crédito.

Las calificaciones de riesgo de la Compañía comprenden las siguientes categorías:

<u>Categoría</u>	<u>Descripción</u>	Base para el reconocimiento. de pérdidas de crediticias <u>esperadas</u>
Corrientes/Normales	La contraparte tiene un bajo riesgo de impago y no tiene valores vencidos.	12 meses PCE
Dudosas	Valores mayores a 30 días de vencimiento o han habido incrementos significativos en el riesgo crédito desde el reconocimiento inicial.	PCE de por vida - no deterioro de crédito
Riesgo significativo	Valores mayores a 90 días de vencimiento o hay evidencia que deteriorado indica el activo tiene deterioro crediticio.	PCE de por vida - crédito deteriorado
Bajas	Hay evidencia que indica que el deudor está en grave dificultad financiera y la Compañía no tiene perspectivas realistas de recuperación	Valores dados de baja

- (e) **Riesgo de liquidez** - La Administración de la Compañía ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Administración de la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

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

## 16. PATRIMONIO

**16.1 Capital Social** - El capital social autorizado de Centros Comerciales del Ecuador C.A. consiste en 300,000 de acciones de US\$1 valor nominal unitario (300,000 al 31 de diciembre de 2018 y 1 de enero de 2018), las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

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

**16.3 Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Utilidades retenidas	2,765,759	2,054,977
Resultado integral del año	<u>1,682,492</u>	<u>1,510,782</u>
Total	<u>4,448,251</u>	<u>3,565,759</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2014, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

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

**Reservas según PCGA anteriores** - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

**16.4 Dividendos** - El 29 de marzo de 2018, se resuelve repartir US\$ 800 mil a los tenedores de acciones ordinarias pagadas totalmente, luego de la aprobación de los accionistas en la Junta General de accionistas.

A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

## 17. INGRESOS

La Compañía obtiene sus ingresos de contratos con clientes por la prestación de servicios a lo largo del tiempo y en un momento determinado en el tiempo en las siguientes de sus principales líneas de productos.

	Año terminado	
	31/12/2018	31/12/2017
<i>Desagregación de ingresos:</i>		
Concesiones	6,346,880	5,439,937
Mantenimiento	1,583,063	1,403,933
Marketing	907,096	809,955
Otros Servicios	866,973	527,939
Servicios	378,853	276,386
Total	10,082,865	8,458,150

El precio de la transacción asignado a obligaciones de desempeño (parcialmente) insatisfechas al 31 de diciembre de 2018. Según lo permitido por las disposiciones transitorias de la NIIF 15, el precio de transacción asignado a obligaciones de desempeño (parcialmente) insatisfechas al 31 de diciembre de 2017 no se revela.

La administración de la Compañía estima que el precio de la transacción asignado a los contratos insatisfechos por el año 2018 se reconozca como ingreso durante los próximos períodos de reportes.

## 18. GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Un resumen de los gastos por beneficios a los empleados es como sigue:

	31/12/2018	31/12/2017
Sueldos y salarios	835,331	819,182
Participación a trabajadores	439,311	349,833
Beneficios sociales	307,699	300,420
Honorarios directivos	87,927	83,908
Beneficios definidos	85,292	58,592
Otros beneficios empleados	183,402	139,880
Total	1,938,962	1,751,815

ESPACIO EN BLANCO

## 19. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El resumen de las principales transacciones con Compañías relacionadas es el siguiente:

	Ajuste valor patrimonial proporcional		Otros		Ingresos	
	... Año terminado ... 31/12/2018	31/12/2017	... Año terminado ... 31/12/2018	31/12/2017	... Año terminado ... 31/12/2018	31/12/2017
	(en U.S. dólares)		(en U.S. dólares)		(en U.S. dólares)	
Exetaste Cia. Ltda.	(422,666)	20,372	37,181	-	-	-
Optony S.A.	(351,486)	-	39,913	-	-	2,862
Tony Condado S.A. Contony	(144,640)	-	24,129	-	-	-
Persador S.A.	(23,396)	-	22,038	-	-	-
Complementos Empresariales Comemp S.A	(12,146)	-	-	-	-	-
Centro Comercial El Condado S.A.	-	-	145,098	-	-	-
Nob Hill Club Turismo S.A.	-	-	70	-	-	-
Montelmarholding S.A.	-	-	(45,078)	-	-	-
Markpromotion Publicidad S.A.	36,461	2,862	875	-	30,450	20,372
Eccellenza S.A.	51,991	-	-	-	-	-
Total	(865,882)	23,234	224,226	-	30,450	23,234

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del periodo sobre el que se informa:

	Saldos adeudados por partes relacionadas		Saldos adeudados a partes relacionadas	
	... Año terminado ...			
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	(en U.S. dólares)		(en U.S. dólares)	
Inmodiamante S.A.	1,272,770	1,272,770	-	-
Eccellenza S.A.	405,863	-	-	-
Centro Comercial El Condado S.A.	377,964	236,169	47,368	45,920
Persador S.A.	127,048	105,010	-	-
Land Adquisición Landa Cia. Ltda.	34,229	34,229	-	-
Markpromotion Publicidad S.A.	874	-	-	799
Exetaste Cia. Ltda.	-	205,514	-	-
Montelimarholding S.A.	-	1,650	47,485	61,567
Nob Hill Club Turismo S.A.	-	2,555	-	-
Optony S.A.	-	164,899	-	-
Tony Condado S.A. Contony	-	91,481	-	-
Total	<u>2,218,748</u>	<u>2,114,277</u>	<u>94,853</u>	<u>108,286</u>

## 20. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre del 2018 un detalle de los compromisos más importantes es como sigue:

### *Concesiones:*

- La Compañía suscribió un contrato de concesión con Banco de Guayaquil S.A., de *derecho de uso de un local Comercial*, con vigencia desde el 1 de agosto del 2018 al 31 de julio del 2028, por un valor de extensión concesión de US\$135 mil y cuotas mensuales de US\$16 mil.
- La Compañía suscribió un contrato de concesión con Vaco y Vaca de derecho de uso de un local Comercial, con vigencia desde el 16 de mayo del 2018 al 31 de mayo del 2028, por un valor único de concesión de US\$135 mil y cuotas mensuales de US\$ 4 mil.

## 21. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (Marzo 12, del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **22. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 12, del 2019 y serán presentados a la Junta de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

---