

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

*Informe de los Auditores Independientes
a los Estados Financieros Separados por el año
terminado al 31 de diciembre de 2019*

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

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

Contenido:

Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estado separado de situación financiera	4 - 5
Estado separado de resultado integral	6
Estado separado de cambios en el patrimonio	7
Estado separado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros separados	9-49

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
IESS	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 separados que se adjuntan de Centros Comerciales del Ecuador C.A. en adelante “La Compañía”, que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados separados de resultados integrales, 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 separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Centros Comerciales del Ecuador C.A. al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

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 “Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados”. 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 separados y nuestro informe de auditoría. Se espera que el Informe anual de los Administradores esté disponible después de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados 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 separados, 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 separados 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. A la fecha no hemos recibido el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas.

Responsabilidad de la Administración y de la Junta de Accionistas de la Compañía por los estados financieros separados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados 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 separados libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

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

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros separados 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 separados.

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 separados, 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 separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión calificada.

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 separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados 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.



Quito, 11 de marzo del 2020
(Excepto por la declaración de Impuesto a la renta)
RNAE No. 1023
Ecovis Ecuador



Oscar Flores
Socio

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

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

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	2,075,705	2,263,554
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	3,029,821	1,006,965
Otros activos financieros	7	1,801,163	2,306,594
Impuestos por recuperar	12	70,045	93,927
Total activos corrientes		6,976,734	5,671,040
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	1,792,640	1,633,655
Propiedades y equipos	8	12,695,632	12,054,761
Inversiones en subsidiarias y asociadas	9	5,782,458	5,797,191
Total activos no corrientes		20,270,730	19,485,607
TOTAL		27,247,464	25,156,647

Ver notas a los estados financieros separados



Ligia Gómez Proaño
Gerente General



Luis Vargas
Contador General

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

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

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	10	744,576	926,374
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	889,997	924,392
Impuestos por pagar	12	230,832	413,186
Beneficios empleados	13	518,884	536,550
Ingresos diferidos - porción corriente	15	759,488	672,342
Total pasivos corrientes		3,143,777	3,472,844
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	10	1,593,982	264,751
Otras cuentas por pagar	11	36,164	-
Obligaciones por beneficios definidos	14	895,745	840,919
Impuesto diferido	12	27,255	613,225
Ingresos diferidos	15	1,991,482	1,695,174
Total pasivos corrientes		4,544,628	3,414,069
TOTAL PASIVOS		7,688,405	6,886,913
PATRIMONIO:			
	17		
Capital social		300,000	300,000
Reserva legal y facultativa		1,853,615	1,853,615
Resultados acumulados		17,405,444	16,116,119
Total patrimonio		19,559,059	18,269,734
TOTAL		27,247,464	25,156,647

Ver notas a los estados financieros separados

Ligia Gómez Proaño
Gerente General

Luis Vargas
Contador General

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

**ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	Notas	Año terminado	
		31/12/2019	31/12/2018
(en U.S. dólares)			
INGRESOS:			
Concesiones (arriendos)		6,745,177	6,346,880
Mantenimiento		1,627,156	1,583,063
Marketing		948,250	907,096
Otros Servicios		790,541	866,973
Servicios		373,219	378,853
Total ingresos		<u>10,484,343</u>	<u>10,082,865</u>
COSTOS Y GASTOS:			
	18		
Beneficios a los empleados		(2,001,241)	(1,938,962)
Gastos de instalaciones		(1,696,971)	(1,367,466)
Honorarios y servicios		(1,730,806)	(1,489,630)
Depreciaciones		(868,515)	(842,153)
Servicios básicos		(359,062)	(376,398)
Impuestos, contribuciones y otros		(611,825)	(662,076)
Promoción y publicidad		(422,607)	(401,407)
Gastos financieros		(305,664)	(204,631)
Otros (gastos), ingresos, neto		6,270	(310,715)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>2,493,922</u>	<u>2,489,427</u>
Menos gasto por impuesto a la renta:			
Corriente	12	(675,075)	(855,852)
Diferido		27,063	53,934
Subtotal		<u>(648,012)</u>	<u>(801,918)</u>
UTILIDAD NETA DEL AÑO		<u>1,845,910</u>	<u>1,687,509</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO:			
<i>Partidas que no se reclasificarán</i>			
<i>posteriormente a resultados:</i>			
<hr/>			
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos y total		57,758	(5,017)
<hr/>			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas</i>			
<i>posteriormente a resultados:</i>			
<hr/>			
Ganancias del valor razonable de instrumentos financieros medidas a FVORI		26,749	-
Total otro resultado integral		<u>84,507</u>	<u>(5,017)</u>
TOTAL UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>1,930,417</u>	<u>1,682,492</u>

Ver notas a los estados financieros separados


Ligia Gómez Proaño
Gerente General


Luis Vargas
Contador General

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

**ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	Nota	Resultados acumulados							Total
		Capital Social	Reserva legal	Reserva de capital	Superávit por valuación de activos	Por adopción de NIIF'S	Otros resultados integrales	Utilidades retenidas	
Saldos al 1 de enero de 2018		300,000	1,853,615	7,161,791	4,137,784	368,293	(156,232)	3,721,991	17,387,242
Pago de dividendos		-	-	-	-	-	-	(800,000)	(800,000)
Otros resultados integrales del año		-	-	-	-	-	(5,017)	-	(5,017)
Utilidad neta		-	-	-	-	-	-	1,687,509	1,687,509
Saldos al 31 de diciembre del 2018		300,000	1,853,615	7,161,791	4,137,784	368,293	(161,249)	4,609,500	18,269,734
Pago de dividendos		-	-	-	-	-	-	(1,200,000)	(1,200,000)
Otros resultados integrales del año		-	-	-	-	-	84,507	-	84,507
Reclasificaciones y ajustes		-	-	-	558,908	-	-	-	558,908
Utilidad neta		-	-	-	-	-	-	1,845,910	1,845,910
Saldos al 31 de diciembre del 2019	17	300,000	1,853,615	7,161,791	4,696,692	368,293	(76,742)	5,255,410	19,559,059

Ver notas a los estados financieros separados


 Ligia Gómez Proaño
 Gerente General


 Luis Vargas
 Contador General

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

**ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2019</u> (en U.S. dólares)	<u>31/12/2018</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		10,344,785	9,880,656
Pagado a proveedores y empleados		(9,272,808)	(5,302,075)
Otros ingresos / (gastos), netos		<u>(387,407)</u>	<u>(626,570)</u>
Efectivo neto proveniente / (utilizado en) de actividades de operación		<u>684,570</u>	<u>3,952,011</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisiciones de propiedades y equipo, neto de bajas		(1,509,385)	(675,718)
Retorno (adquisiciones) de inversiones		532,180	(152,222)
Incremento en otros activos financieros		<u>-</u>	<u>91,106</u>
Flujo neto de efectivo (utilizado en) actividades de inversión		<u>(977,205)</u>	<u>(736,834)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Préstamos recibidos (pagados)		1,147,433	(852,420)
Dividendos pagados		<u>(1,042,647)</u>	<u>(800,000)</u>
Efectivo neto proveniente / (utilizado en) de actividades de financiación		<u>104,786</u>	<u>(1,652,420)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:			
Incremento (disminución) neto durante el año		(187,849)	1,562,757
Saldos al inicio del año		<u>2,263,554</u>	<u>700,797</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	5	<u><u>2,075,705</u></u>	<u><u>2,263,554</u></u>

Ver notas a los estados financieros separados

Ligia Gómez Proaño
Gerente General

Luis Vargas
Contador General

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

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

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 2019 cuenta con un capital suscrito de 300,000 dólares americanos.

La Compañía es accionista principal de COMEMP S.A., Exetaste Cia. Ltda., Tony Condado S.A., Optony S.A., Markpromotion Publicidad S.A.; y, Persador S.A. (en adelante “las Subsidiarias”) con quienes consolida sus estados financieros. Al 31 de diciembre del 2019 la participación accionaria que mantiene la Compañía en sus Subsidiarias es:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	(Proporción en %)	
Tony Condado S.A. Contony	99.99%	100%
Optony S.A.	99.90%	100%
Markpromotion Publicidad S.A.	99.88%	99.88%
Complementos Empresariales Comemp S.A.	98%	98%
Persador S.A.	50%	50%
Exetaste Cía. Ltda.	50%	50%

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el personal total de la Compañía alcanza 74 y 81 empleados, respectivamente.

La información contenida en los estados financieros separados 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 2019 o posteriormente.

NIIF 16 Arrendamientos

La Compañía implementó la NIIF 16 (emitida por el IASB en enero de 2016), la cual establece requerimientos nuevos o modificados respecto a la contabilidad de arrendamientos. Introduce cambios significativos a la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre un arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios. Los detalles para los nuevos requerimientos se describen en la nota 3.

(a) Impacto de la contabilidad como arrendador

La NIIF 16 no contiene cambios sustanciales en la manera en la que un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y la contabilización para estos dos tipos de arrendamientos se lleva de manera distinta.

Por otro lado, la NIIF 16 cambió y amplió las revelaciones necesarias, en particular aquellas referentes a como el arrendador administra los riesgos resultantes del interés residual en activos arrendados.

Bajo NIIF 16, un arrendador intermedio debe contabilizar el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El arrendador intermedio debe clasificar el subarrendamiento como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso resultante del arrendamiento principal (y no en referencia al activo subyacente como era bajo la NIC 17).

La administración de la Compañía ha evaluado que la aplicación de la NIIF 16 no ha tenido un impacto significativo en la posición financiera y / o el desempeño financiero de la Compañía.

La adopción de NIIF 16 no generó impactos en los flujos de efectivo netos.

2.2 *Impacto de la aplicación de otras modificaciones a las Normas e Interpretaciones a las NIIF que son efectivas por los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2019*

En el año en curso, la Compañía ha adoptado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones a las NIIF emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los valores informados en estos estados financieros separados.

Modificaciones a IAS 28 *Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos*

La Entidad adoptó las modificaciones a la IAS 28 por primera vez en el periodo actual. La modificación clarifica que la IFRS 9, incluyendo sus requisitos por deterioro, aplica a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto al cual no es aplicable el método de participación.

Esto incluye participaciones a largo plazo que, en sustancia, forman parte de las inversiones netas en una asociada o negocio conjunto. La Entidad aplica IFRS 9 a dichas participaciones de largo plazo a las que previamente aplicaba la IAS 28. Al aplicar la IFRS 9, la Entidad no toma en cuenta ninguno de los ajustes del importe en libros de las participaciones a largo plazo requeridas por la IAS 28 (por ejemplo, ajustes al importe en libros de participaciones a largo plazo surgidas de la asignación de pérdidas de la entidad participada o la evaluación de deterioro conforme a IAS 28).

Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2015-2017

La Compañía ha adoptado las modificaciones incluidas en las *Mejoras Anuales a las Normas IFRS del Ciclo 2015-2017* por primera vez en el periodo actual. Las Mejoras anuales incluyen modificaciones en cuatro normas.

Modificaciones a la IAS 12 Impuesto a las ganancias IAS 12 Impuesto a las ganancias

Las modificaciones aclaran que se deben reconocer las consecuencias del impuesto a las ganancias sobre dividendos en el estado separado de resultados, en otros resultados integrales o en capital conforme originalmente se reconocieron las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Esto aplica independientemente de si aplican distintas tasas impositivas a las ganancias distribuidas y no distribuidas.

, IAS 23 Costos por préstamos, IFRS 3

IAS 23 Costos por préstamos

Las modificaciones aclaran que, si cualquier préstamo específico se mantiene pendiente después de que el activo relacionado está listo para su uso previsto o venta, el préstamo es parte de los fondos tomados en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.

Modificaciones a la NIC 19 *Modificación, reducción o liquidación del plan de Beneficios Empleados*

Las modificaciones aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por liquidación) es calculada al medir el pasivo o activo por beneficios definidos, utilizando supuestos actuales y comparando los beneficios ofrecidos y los activos del plan antes y después de la modificación (reducción o liquidación) del plan, pero ignorando el efecto del techo del activo (que puede surgir cuando el plan de beneficios definidos está en una posición superavitaria). La NIC 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo del activo que puede resultar de la modificación (reducción o liquidación) del

plan se determina a través de un segundo paso y se reconoce de manera normal en otros resultados integrales.

Los párrafos relacionados con la medición del costo actual del servicio y el interés neto sobre el pasivo (activo) por beneficios definidos. Ahora se requerirá usar los supuestos actualizados de la remediación para determinar el costo actual del servicio y el interés neto después de la modificación (reducción o liquidación) del plan y por el resto del periodo de reporte. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan en claro que para el periodo posterior a la modificación (reducción o liquidación) del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos revaluado según la NIC 19:99 con la tasa de descuento utilizada en la nueva remediación (teniendo en cuenta el efecto de las contribuciones y los pagos de beneficios en el pasivo (activo) por beneficios definidos neto.

<p>CINIIF <i>Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias</i></p>	<p>23</p>	<p>CINIIF 23 establece como determinar la posición fiscal contable cuando hay incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias. La interpretación requiere:</p> <ul style="list-style-type: none"> · determinar si las posiciones fiscales inciertas son evaluadas por separado o como grupo; y · evaluar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, o propuesto a utilizarse, por una entidad en sus declaraciones de impuestos a las ganancias: <ul style="list-style-type: none"> ○ En caso afirmativo, se debe determinar la posición fiscal contable de manera consistente con el tratamiento fiscal utilizado en las declaraciones de impuesto sobre la renta. ○ En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el monto más probable o el método del valor esperado.
---	-----------	---

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

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 17	Contratos de seguro	Enero 1, 2021
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
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad	Enero 1, 2020
Marco Conceptual	Marco Conceptual de las Normas NIIF	Enero 1, 2020

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

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1. Declaración de cumplimiento - Los estados financieros separados 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 separados 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 separados, 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 separados están expresados en 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 separados.

3.4. Inversiones en subsidiarias y 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.

Una subsidiaria es una entidad que esta controlada por otra entidad.

Un inversor controla una participada cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta.

Por ello, un inversor controla una participada si, y solo si, éste reúne todos los elementos siguientes:

(a) poder sobre la participada (véanse los párrafos 10 a 14);

(b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada; (véanse los párrafos 15 y 16); y

(c) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

Los resultados y los activos y pasivos de las compañías asociadas y de las subsidiarias son incorporados a los estados financieros separados 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 subsidiarias se contabilizan inicialmente en el estado separado 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 subsidiaria. Cuando la participación de la Compañía en las pérdidas de una asociada o subsidiaria 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 subsidiaria), 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 subsidiaria.

Una inversión en una asociada o subsidiaria se contabiliza usando el método de la participación desde la fecha en la participada se convierte en una asociada o subsidiaria. En la adquisición de la inversión en la asociada o subsidiaria, 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.

3.5. Efectivo y equivalentes de efectivo - 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 contratados son presentados como pasivos corrientes en el estado separado 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 impositivos 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 separados y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivos. 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 separado 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. Arrendamientos -

La Compañía como arrendador - Los arrendamientos en los que la Compañía funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los plazos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

Cuando la Compañía es un arrendador intermedio, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso originado del arrendamiento principal.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Los montos pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el monto de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los periodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluta respecto de los arrendamientos.

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

3.11. 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 Iñaquito.

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.

3.12. 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 -18-

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.

3.13. 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.

3.14. Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros separados 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.

3.15. 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.

3.16. 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 separados.

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 transfiera 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.

3.17. 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 período 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 separados.

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. La Compañía determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular. Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y como se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos. La Compañía monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado 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 - 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 separados.

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.

ESPACIO EN BLANCO

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE

EFECTIVO Un resumen, es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Cajas	4,000	4,000
Bancos extranjeros (1)	1,683,764	1,683,851
Mutualista Pichincha	161,447	-
Banco Pichincha C.A.	75,408	70,728
Banco de Guayaquil S.A.	22,558	75,396
Banco Internacional S.A.	21,614	209,320
Banco Produbanco S.A.	9,568	4,877
Banco del Austro S.A.	1,697	3,194
Inversiones temporales	-	200,000
Fideicomisos y encargos fiduciarios	<u>95,649</u>	<u>12,188</u>
Total	<u><u>2,075,705</u></u>	<u><u>2,263,554</u></u>

(1) Corresponde a una cuenta en el banco Suizo UBS Switzerland AG.

6. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
<u>Cuentas por cobrar comerciales:</u>		
<i>Clientes locales</i>	444,171	335,568
(-) Provisión para cuentas dudosas y subtotal (1)	(17,679)	(18,378)
<u>Otras cuentas por cobrar:</u>		
Compañías relacionadas (Nota 19)	4,109,360	2,218,748
Deudores varios	221,588	35,226
Seguros	53,423	41,519
Empleados	<u>11,598</u>	<u>27,937</u>
Subtotal	4,395,969	2,323,430
Total	<u><u>4,822,461</u></u>	<u><u>2,640,620</u></u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	3,029,821	1,006,965
No corriente	<u>1,792,640</u>	<u>1,633,655</u>
Total	<u><u>4,822,461</u></u>	<u><u>2,640,620</u></u>

- (1) La administración de la Compañía determinó que no existe un incremento de riesgo crediticio en sus cuentas por cobrar en el transcurso del periodo por lo tanto asignó un porcentaje de acuerdo a la mejor estimación de la administración.

El movimiento de la provisión de cuentas incobrables fue como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo inicial	(18,378)	(15,294)
Ajustes	1,368	-
Usos	3,110	-
Provisión del año	<u>(3,779)</u>	<u>(3,084)</u>
 Total	 <u><u>(17,679)</u></u>	 <u><u>(18,378)</u></u>

La Compañía tiene un período de crédito medio de 5 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.

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.

La siguiente tabla detalla el perfil de riesgo de las cuentas por cobrar de clientes basada en el estado de cartera vencida de la Compañía.

<u>Diciembre 31, 2019</u>		Crédito por ventas – días de mora					
	< 30	31–60	61- 90	91 – 360	> 360	Total	
Importe en libros bruto estimado de incumplimiento	163,797	21,282	1,734	187,589	69,769	<u>444,171</u>	
<u>Diciembre 31, 2018</u>		Crédito por ventas–días demora					
	< 30	31–60	61- 90	91 – 360	> 360	Total	
Importe en libros bruto estimado de incumplimiento	213,725	24,520	1,094	67,936	28,293	<u>335,568</u>	

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Un resumen de otros activos financieros es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
UBS AG.	1,031,163	1,006,594
Banco de Guayaquil S.A.	470,000	400,000
Mutualista Pichincha	300,000	-
Banco Internacional S.A.	-	900,000
Total	<u>1,801,163</u>	<u>2,306,594</u>

Corresponden a inversiones en Instituciones del Sistema financiero pagan un promedio de 5% de interés anual vencerán en un 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.

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.

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Costo o valuación	30,974,103	29,464,717
Depreciación acumulada y deterioro	<u>(18,278,471)</u>	<u>(17,409,956)</u>
Total	<u><u>12,695,632</u></u>	<u><u>12,054,761</u></u>
 <i><u>Clasificación:</u></i>		
Terrenos	5,882,029	5,302,674
Edificaciones	5,882,907	5,742,265
Maquinaria y equipo	674,238	769,779
Muebles y enseres	230,347	214,830
Equipo de computación	<u>26,111</u>	<u>25,213</u>
Total	<u><u>12,695,632</u></u>	<u><u>12,054,761</u></u>

ESPACIO EN BLANCO

Los movimientos de propiedades, y equipos son como sigue:

	<u>Terrenos (2)</u>	<u>Edificaciones (2)</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Total</u>
<i>Costo:</i>						
Saldos al 31 de diciembre del 2017	5,302,674	22,099,615	1,061,753	355,110	165,414	28,984,566
Adquisiciones	-	434,329	192,913	15,448	32,587	675,277
Reclasificaciones	-	-	-	4,452	(4,012)	440
Ajustes	-	-	(39,127)	(55,313)	(101,126)	(195,566)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	5,302,674	22,533,944	1,215,539	319,697	92,863	29,464,717
Adquisiciones (1)	579,355	839,039	25,305	49,740	16,006	1,509,445
Reclasificaciones	-	-	-	(59)	-	(59)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>5,882,029</u>	<u>23,372,983</u>	<u>1,240,844</u>	<u>369,378</u>	<u>108,869</u>	<u>30,974,103</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>						
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-	(16,108,312)	(372,448)	(129,739)	(152,871)	(16,763,370)
Depreciación	-	(683,367)	(73,312)	24,872	85,221	(646,586)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	-	(16,791,679)	(445,760)	(104,867)	(67,650)	(17,409,956)
Depreciación	-	(698,397)	(120,846)	(34,166)	(15,108)	(868,517)
Bajas	-	-	-	2	-	2
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>-</u>	<u>(17,490,076)</u>	<u>(566,606)</u>	<u>(139,031)</u>	<u>(82,758)</u>	<u>(18,278,471)</u>
Saldos netos 2018	<u>5,302,674</u>	<u>5,742,265</u>	<u>769,779</u>	<u>214,830</u>	<u>25,213</u>	<u>12,054,761</u>
Saldos netos 2019	<u>5,882,029</u>	<u>5,882,907</u>	<u>674,238</u>	<u>230,347</u>	<u>26,111</u>	<u>12,695,632</u>

(1) Corresponde a la activación de un ampliación en los inmuebles de la Compañía y a la compra de un inmueble ubicado en la calle Japón, parroquia Benalcazar

(2) La Compañía mantiene en garantía de préstamos el terreno y las oficinas por \$US1,450,507 y \$US451,125 respectivamente.

9. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

El movimiento de las inversiones por fueron como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Saldo Inicial	5,797,191	6,040,938
Ajuste valor patrimonial proporcional	(16,625)	(865,882)
Otros (1)	1,892	469,913
Nuevas inversiones	<u>-</u>	<u>152,222</u>
Total	<u><u>5,782,458</u></u>	<u><u>5,797,191</u></u>

(1) Corresponde al registro de una inversión en Club la Unión Quito S.A.

ESPACIO EN BLANCO

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

Nombre de las subsidiarias o asociadas	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
	(en U.S. dólares)		(Proporción en %)	
<i><u>Subsidiarias:</u></i>				
Persador S.A.	385,694	392,401	50%	50%
Complementos Empresariales Comemp S.A.	99,189	100,907	98%	98%
Markpromotion Publicidad S.A.	81,430	37,015	99.88%	99.88%
Tony Condado S.A. Contony	9,999	10,000	99.99%	100%
Optony S.A.	4,547	7,264	99.90%	100%
Exetaste Cia. Ltda.	200	837	50%	50%
Total	581,059	548,424		
<i><u>Asociada:</u></i>				
Land Adquisition Landa Cia. Ltda.	271	270	30.00%	30.00%
Eccellenza S.A.	2,726	51,987	20%	20%
Total	2,997	52,257		
<i><u>Otras:</u></i>				
Inmodiamante S.A.	1,067,660	1,067,660	19.33%	19.33%
Montelimarholding S.A.	185,039	185,039	16.00%	16%
Club de la Unión Quito	1,892	-	0.20%	0%
Centro Comercial el Condado S.A.	1,879	1,879	1.86%	1.86%
Nob Hill Club Turismo S.A.	412	412	10%	10%
Telsis Trading Group LLC.	3,941,520	3,941,520	8.33%	8.33%
Total	5,198,402	5,196,510		
Total	5,782,458	5,797,191		

10. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Préstamos otorgados por:</u>	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Banco Internacional S.A. (1) (2)	2,087,385	854,371
Banco Produbanco S.A. (1) (2)	251,173	-
Banco del Austro S.A.	-	336,754
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>2,338,558</u>	<u>1,191,125</u>
 <u>Clasificación:</u>		
Corriente	744,576	926,374
No corriente	<u>1,593,982</u>	<u>264,751</u>
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>2,338,558</u>	<u>1,191,125</u>

(1) Préstamos a tasa fija cuyos períodos de vencimiento no exceden de 3 años. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la tasa de interés efectiva promedio ponderada anual sobre los préstamos es de 8.95%.

(2) Los préstamos bancarios están garantizados por una hipoteca sobre los locales comerciales de la Compañía.

El vencimiento de los préstamos no corrientes es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
<u>Vencimiento:</u>		
2020	-	264,751
2021	527,279	-
2022	508,480	-
2023	484,772	-
2024	<u>73,451</u>	-
	<hr/>	<hr/>
Total	1,593,982	264,751

11. 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>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
<u>Cuentas por pagar comerciales:</u>		
Proveedores locales	433,260	606,407
<u>Otras cuentas por pagar</u>		
Dividendos por pagar (Nota 19)	224,720	74,090
Compañías relacionadas (Nota 19)	103,207	94,853
Provisión contribución única	56,762	-
Anticipo de clientes	7,881	8,851
Otros	100,331	140,191
Subtotal	<u>492,901</u>	<u>317,985</u>
Total	<u><u>926,161</u></u>	<u><u>924,392</u></u>

12. IMPUESTOS

12.1 Impuestos por recuperar

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
<u>Impuestos por recuperar:</u>		
Crédito tributario de IVA	70,045	63,428
Impuesto a la salida de divisas	-	30,499
Total	<u>70,045</u>	<u>93,927</u>
<u>Impuestos por pagar:</u>		
IVA por pagar y Retenciones de IVA	157,901	160,104
Impuesto a la renta por pagar	63,018	242,799
Retenciones del Impuesto a la renta por pagar	9,913	10,283
Total	<u><u>230,832</u></u>	<u><u>413,186</u></u>

ESPACIO EN BLANCO

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Utilidad según estados financieros separados antes de impuesto a la renta	2,493,922	2,489,427
Gastos no deducibles	324,842	1,111,452
Deducción adicional empleados con discapacidad	(73,718)	-
Ingresos exentos	(44,746)	(177,471)
Base gravable	<u>2,700,300</u>	<u>3,423,408</u>
Impuesto a la renta causado 25% e Impuesto a la renta corriente cargado a resultados (1)	<u>675,075</u>	<u>855,852</u>
Anticipo calculado (2)	-	175,654
Retenciones en la fuente del año	(612,057)	(613,053)
Crédito tributario años anteriores	-	-
Impuesto a la renta por pagar	<u>63,018</u>	<u>242,799</u>

- (1)** De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta para el año 2019 se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante si se incumple con el deber de informar la composición societaria la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%).
- (2)** A partir del 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. Si el anticipo calculado es menor que el impuesto a la renta compensando, este último debe ser declarado y pagado.

12.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Saldos al comienzo del año	242,799	808
Provisión del año	675,075	855,852
Pagos efectuados	(242,799)	(808)
Retenciones del año	<u>(612,057)</u>	<u>(613,053)</u>
Saldos al fin del año	<u>63,018</u>	<u>242,799</u>

Pagos Efectuados - Corresponde al anticipo e impuesto a la renta pagado.

12.4 Saldos del impuesto diferido

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados/ ORI	Saldos al fin del año
Año 2019			
<i>Impuestos diferidos en relación a:</i>			
Jubilación patronal y desahucio (1)	(26,871)		(26,871)
Propiedades y equipos (2)	640,096	(585,970)	54,126
Total	613,225	(585,970)	27,255

- (1) Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de impuestos diferidos se compone por los efectos de la declaración provisiones de obligaciones por beneficios definidos correspondientes al año 2019.
- (2) Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de impuestos diferidos se compone por los efectos de la revalorización de edificios reconocido en años anteriores.

12.5 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:

- Reformas a varios cuerpos legales

Impuesto a la renta

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”.

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.
- Se establece la devolución ISD a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte.

Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria

El 31 de diciembre del 2019, se emitió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Remisión de deudas tributarias Manabí y Esmeraldas

- Remisión del 100% de deudas tributarias y no tributarias vencidas al 30 de septiembre de 2019 para microempresas, sociedades de economía popular y solidaria que mantienen afectación del terremoto.
- Exoneración del impuesto predial del año 2016, 2017, 2018 y 2019, para viviendas y edificaciones con afectación del terremoto de 2016.

Contribución única y temporal

- Sociedades con ingresos iguales o superiores a US\$. 1 millón pagarán en los años 2020, 2021 y 2022 la contribución única y temporal, según el siguiente detalle:

Ingresos brutos gravados desde (USD)	Ingresos brutos gravados hasta (USD)	Taifa
1.000.000	5.000.000	0.10%
5.000.000	10.000.000	0.15%
10.000.000	En adelante	0.20%

Valor de la multa por incumplimiento: US\$.1.500 por mes.

Valor máximo que pagar: 25% del IR causado en 2018.

Otros asuntos

Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta. Aplica para dividendos pagados desde el 1 de enero de 2020

No son deducibles intereses de préstamos realizados para pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019. (crédito entre septiembre y diciembre 2019 que supere tasa del BCE).

12.6 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 2019, no supera el importe acumulado mencionado.

13. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Un resumen de los beneficios empleados es como sigue:

	31/12/2019	31/12/2018
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Participación trabajadores	440,104	439,311
Beneficios sociales	52,354	70,414
IESS por pagar	26,426	26,825
Total	<u>518,884</u>	<u>536,550</u>

14. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

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

	31/12/2019	31/12/2018
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Jubilación patronal	727,444	684,411
Bonificación por desahucio	168,301	156,508
Total	<u>895,745</u>	<u>840,919</u>

14.1 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:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Saldos al comienzo del año	684,411	593,922
Costo de los servicios del período corriente	73,167	69,898
Costo por intereses neto	29,796	24,056
(Ganancias) / pérdidas actuariales	(25,774)	20,804
Efecto de reducciones y liquidaciones	<u>(34,156)</u>	<u>(24,269)</u>
Saldos al fin del año	<u><u>727,444</u></u>	<u><u>684,411</u></u>

14.2 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:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Saldos al comienzo del año	156,508	140,200
Costo de los servicios del período corriente	15,828	15,394
Costo por intereses neto	6,730	5,636
(Ganancias) / pérdidas actuariales	2,172	8,481
Beneficios pagados	<u>(12,937)</u>	<u>(13,203)</u>
Saldos al fin del año	<u><u>168,301</u></u>	<u><u>156,508</u></u>

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

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>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Tasa(s) de descuento	3.64%	4.43%
Tasa(s) esperada del incremento salarial	1.50%	1.50%
Tasa(s) de rotación	7.13%	8.41%

15. 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>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	759,488	672,342
No corriente	<u>1,991,482</u>	<u>1,695,174</u>
Total	<u><u>2,750,970</u></u>	<u><u>2,367,516</u></u>

El movimiento de los ingresos diferidos fue como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Saldos al comienzo del año	2,367,516	1,435,375
Devengado como ingreso contable durante el año	(680,327)	(714,180)
Adiciones (1)	1,084,306	1,655,785
Otros	<u>(20,525)</u>	<u>(9,464)</u>
Saldos al fin del año	<u><u>2,750,970</u></u>	<u><u>2,367,516</u></u>

(1) Corresponde al Valor inicial de nuevas concesiones del año (VIC).

16. 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>	<u>Base para el reconocimiento de pérdidas de crediticias 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 ha 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 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.

17. PATRIMONIO

17.1 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 2019 y 1 de enero de 2019), las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

17.2 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. Esta reserva tiene un valor de US\$155,729 al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

17.3 Reserva Facultativa - La Ley de Compañías estipula que el estatuto o la junta general podrán acordar la formación de una reserva especial para prever situaciones indecisas o pendientes que pasen de un ejercicio a otro, estableciendo el porcentaje de beneficios destinados a su formación, el mismo que se deducirá después del porcentaje previsto en los incisos anteriores. Esta reserva tiene un valor de US\$1,697,885 al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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

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.

17.5 Dividendos - A partir del año 2019, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades extranjeras, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

18. COSTOS Y GASTOS

Un resumen de los costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Honorarios, comisiones y dietas	1,820,944	1,577,557
Sueldos y beneficios sociales	1,268,816	1,228,321
Adecuaciones	1,055,435	820,294
Depreciaciones	868,515	842,153
Impuestos, contribuciones y otros	611,825	662,076
Servicios básicos	466,087	503,006
Participación a trabajadores	440,104	439,311
Promoción y publicidad	422,607	401,407
Mantenimiento y reparaciones	271,334	259,057
Intereses (préstamos)	241,114	170,170
Otros beneficios empleados	202,183	183,403
Suministros y materiales	102,730	109,077
Otros	<u>224,997</u>	<u>86,891</u>
Total	<u>7,996,691</u>	<u>7,282,723</u>

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 Año terminado Año terminado ...	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	(en U.S. dólares)		(en U.S. dólares)		(en U.S. dólares)	
Exetaste Cía. Ltda.	(638)	(422,666)	7,628	37,181	-	-
Optony S.A.	(2,716)	(351,486)	-	39,913	-	-
Tony Condado S.A. Contony	(1)	(144,640)	-	24,129	-	-
Persador S.A.	(6,706)	(23,396)	13,727	22,038	-	-
Complementos Empresariales Comemp S.A.	(1,718)	(12,146)	-	-	-	-
Centro Comercial El Condado S.A.	-	-	-	145,098	-	-
Nob Hill Club Turismo S.A.	-	-	-	70	-	-
Montelimarholding S.A.	-	-	-	(45,078)	-	-
Markpromotion Publicidad S.A.	44,415	36,461	(875)	875	28,971	30,450
Eccellenza S.A. (1)	<u>(49,261)</u>	<u>51,991</u>	<u>1,869,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>(16,625)</u></u>	<u><u>(865,882)</u></u>	<u><u>1,889,480</u></u>	<u><u>224,226</u></u>	<u><u>28,971</u></u>	<u><u>30,450</u></u>

(1) Corresponde a un aumento en las cuentas por cobrar por un aporte con el fin de inversión.

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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
	... Año terminado ...			
	(en U.S. dólares)		(en U.S. dólares)	
Inmodiamante S.A.	1,272,770	1,272,770	-	-
Eccellenza S.A.	2,274,863	405,863	-	-
Centro Comercial El Condado S.A. (1)	377,964	377,964	55,677	47,368
Persador S.A.	141,906	127,048	-	-
Land Adquisición Landa Cia. Ltda.	34,229	34,229	-	-
Markpromotion Publicidad S.A.	-	874	-	-
Exetaste Cia. Ltda.	7,628	-	-	-
Montelimarholding S.A.	-	-	47,530	47,485
Nob Hill Club Turismo S.A.	-	-	-	-
Optony S.A.	-	-	-	-
Tony Condado S.A. Contony	-	-	-	-
Total	4,109,360	2,218,748	103,207	94,853

(1) Corresponde a valores a pagar a accionistas minoritarios.

Al 31 de diciembre de 2019 con Acta de Junta General del 28 de marzo de 2019 se decide repartir a los accionistas un dividendo efectivo por US\$1,200,000 correspondiente al año 2018 pagadero en tramos según las disponibilidades de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2019 un total de US\$224,720 está pendiente de pago.

20. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros separados (marzo 11, del 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 11, del 2020 y serán presentados a la Junta de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros separados serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.