

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
PROMOART S.A.**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PROMOART S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **PROMOART S.A.** al 31 de diciembre de 2019, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la Opinión

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

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base

contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones. o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras

conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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



CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
SOCIO
Registro de Contador No.22223

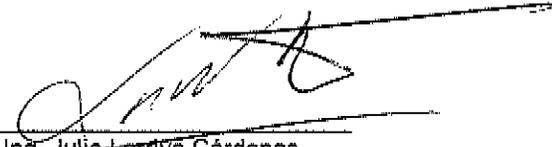
Guayaquil, 20 de febrero de 2020

PROMOART S.A.

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

	<u>Notas</u>	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	120.734	18.024
Cuentas por cobrar	5	7.094	15.980
Activo por impuesto corriente	8	90.286	172.770
Pagos anticipados		2.633	1.601
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>220.747</u>	<u>208.376</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad de inversión	6 y 7	1.894.267	1.978.816
TOTAL ACTIVOS		<u>2.115.015</u>	<u>2.187.192</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar		1.976	9.315
Obligaciones con instituciones financieras	7 y 6	-	112.927
Pasivo por impuesto corriente	8	100.946	316
Concesión comercial	9	81.693	81.693
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>184.614</u>	<u>204.251</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar	13	-	110.000
Concesión comercial	9	992.048	1.073.741
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>992.048</u>	<u>1.183.741</u>
TOTAL PASIVOS		<u>1.176.662</u>	<u>1.387.992</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	10	800	800
Reservas	11	442.899	516.266
Resultados acumulados		494.654	282.134
TOTAL PATRIMONIO		<u>938.353</u>	<u>799.200</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>2.115.015</u>	<u>2.187.192</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Julio Larriva Cárdenas
Presidente


María Auxiliadora Pijás Aveiga
Contadora

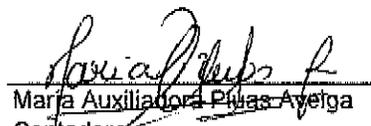
PROMOCART S.A.

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

	<u>Notas</u>	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
INGRESOS	12	<u>1,056,866</u>	<u>558,821</u>
GASTOS			
Servicios de terceros		182,384	148,721
Servicios básicos		17,938	20,924
Mantenimiento		44,339	37,259
Impuestos, contribuciones y otros		22,689	11,563
Comisiones, publicidad y eventos		27,855	28,348
Intereses		3,296	20,893
Depreciación	6	84,549	84,549
Otros		<u>5,035</u>	<u>6,918</u>
		<u>388,088</u>	<u>359,174</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		668,778	199,647
Impuesto a la renta	8	<u>167,204</u>	<u>43,922</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>501,574</u>	<u>155,725</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Julio Larriva Gádenas
Presidente


María Auxiliadora Pillas Ayeiga
Contadora

PROMOART S.A.

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

	Capital	Reservas		Resultados acumulados	Total
	suscrito	legal	facultativa		
Saldos al 1 de enero de 2018	800	400	370.693	271.584	643.477
Apropiación	-	-	145.174	(145.174)	-
Utilidad del año	-	-	-	155.725	155.725
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>515.866</u>	<u>282.135</u>	<u>799.201</u>
Transferencia	-	-	(73.368)	73.368	-
Pago de dividendos	-	-	-	(362.421)	(362.421)
Utilidad del año	-	-	-	501.574	501.574
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>442.499</u>	<u>494.655</u>	<u>938.354</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Julio Larriva Cárdenas
Presidente

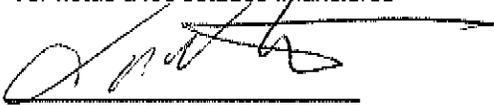

María Auxiliadora Prias Aveiga
Contadora

PROMOART S.A.

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

	<u>Notas</u>	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		984.059	494.335
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(258.430)	(244.670)
Pago de intereses		(3.298)	(20.893)
Impuesto a la renta	8	(34.283)	(20.243)
FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>688.048</u>	<u>208.529</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Pago de obligaciones financieras	7	(112.927)	(211.399)
Pago de dividendos		(362.421)	-
Préstamos de accionistas		(110.000)	-
FLUJO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		<u>(585.348)</u>	<u>(211.399)</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO		<u>102.710</u>	<u>(2.871)</u>
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>18.025</u>	<u>20.896</u>
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		<u>120.735</u>	<u>18.025</u>
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad del año		501.574	155.725
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Depreciación	6	84.549	84.549
Impuesto a la renta	8	167.204	43.922
		<u>753.326</u>	<u>284.196</u>
CAMBIOS NETOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO			
Disminución (aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar		8.886	17.206
Disminución en activo por impuesto corriente		82.484	23.767
Disminución en gastos anticipados		(1.032)	153
Aumento (disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar		(7.339)	8.686
(Disminución) en concesión comercial		(81.693)	(81.693)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(66.575)	(43.786)
FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>688.058</u>	<u>208.529</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Julio Larriva Cárdenas
Presidente


María Auxiliadora Elías Aveiga
Contadora

PROMOART S.A.

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

1 – INFORMACIÓN GENERAL

PROMOART S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida el 22 de marzo de 2011 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 6 de abril de ese año en el Registro de la Propiedad del Cantón Daule. Su actividad principal es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La Compañía desarrollo el proyecto denominado "Plaza Comercial La Piazza La Joya" ubicado en la Urbanización La Joya a la altura del km 14,5 de la vía La Puntilla - Pascuales, lado norte, cantón Daule, provincia del Guayas.

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

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

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

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

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

Los estados financieros de Promoart S.A. deben ser incorporados en los estados financieros consolidados de Dismedsa CIA. LTDA. (su controladora). Dichos estados financieros consolidados fueron preparados de acuerdo a NIIF y se presentan en forma separada.

2.2 Moneda funcional

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

2.3 Uso de estimaciones y juicios.

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

2.4 Políticas contables significativas

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

Efectivo.

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

Instrumentos financieros

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

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

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

Activos financieros

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

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado

Clasificación de los activos financieros

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

El costo amortizado y método de interés efectivo

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

Baja de activos y pasivos financieros

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

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

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

Clientes y otras cuentas por cobrar

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

Proveedores y otras cuentas por pagar

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

Propiedad de inversión

Representan bienes inmuebles mantenidos por la compañía para generar rentas, plusvalía o ambas, se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del

reconocimiento inicial, son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdida por deterioro, en caso de producirse.

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

Impuestos

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

Impuesto corriente

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

Impuesto diferido

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

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

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

Reconocimiento de ingresos

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

Reconocimientos de costos y gastos

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

2.5 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7 Compensación de saldos y transacciones

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

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

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

Impuesto a la renta

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

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

4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Bancos	20.734	18.024
Inversión en Banco con vencimiento en abril de 2020 e interés del 5,5%	100.000	-
	<u>120.734</u>	<u>18.024</u>

5 - CUENTAS POR COBRAR

Corresponden a saldos por cobrar a clientes por la concesión y alícuotas administrativas del Centro Comercial.

6 - PROPIEDAD DE INVERSIÓN

El movimiento fue el siguiente:

	<u>12-31-2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2019</u>
Terreno	764.604	-	764.604
Edificaciones	1.690.978	-	1.690.978
	2.455.582	-	2.455.582
Depreciación acumulada	(476.765)	(84.549)	(561.314)
	<u>1.978.817</u>	<u>(84.549)</u>	<u>1.894.268</u>

	<u>1-1-2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2018</u>
Terreno	764.604	-	764.604
Edificaciones	1.690.978	-	1.690.978
	2.455.582	-	2.455.582
Depreciación acumulada	(392.216)	(84.549)	(476.765)
	<u>2.063.366</u>	<u>(84.549)</u>	<u>1.978.817</u>

7 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Banco Rumíñahui		
Préstamo con vencimientos trimestrales hasta junio de 2019 e interés de 8,95%	-	112.257
Intereses por pagar	-	670
	-	112.927
Menos vencimientos corrientes	-	(112.927)
	<u>-</u>	<u>-</u>

La obligación está garantizada con hipoteca abierta, anticresis y prohibición voluntaria de enajenar y gravar sobre el inmueble identificado como lote C-1 y C-2 de propiedad de la Compañía, sobre el que se levanta la Plaza Comercial La Piazza, La Joya con avalúo de \$5.869.311.

8 - IMPUESTOS

Activo por Impuesto Corriente

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Impuesto al valor agregado	90.286	140.010
Impuesto a la renta	-	32.761
	<u>90.286</u>	<u>172.770</u>

Pasivo por Impuesto Corriente

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Impuesto a la renta	100.161	-
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	785	316
	<u>100.946</u>	<u>316</u>

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

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Saldo al inicio del año	(32.761)	(56.440)
Retenciones de terceros	(34.283)	(20.243)
Impuesto causado	167.204	43.922
Saldo al final del año	<u>100.160</u>	<u>(32.761)</u>

9 - CONCESIÓN COMERCIAL

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Corporación Favorita C.A.		
Canon de arriendo mensual de \$2.678,57 con vencimiento en noviembre de 2039	640.179	672.321
Banco Guayaquil		
Canon de arriendo mensual de \$4.129,17 con vencimiento en septiembre de 2028	433.562	483.112
	<u>1.073.741</u>	<u>1.155.434</u>
Menos vencimientos corrientes	(81.693)	(81.693)
	<u>992.048</u>	<u>1.073.741</u>

Los vencimientos de esta obligación son:

<u>Años</u>	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
2.020	-	81.693
2.021	81.693	81.693
2.022	81.693	81.693
En adelante	828.661	828.661
	<u>992.047</u>	<u>1.073.740</u>

La compañía suscribió contratos de concesión comercial prepagados mediante los cuales otorga a favor de la concesionarias la explotación del uso comercial de locales destinados a la comercialización de los bienes y/o servicios relacionados con sus actividades.

10 - CAPITAL SUSCRITO

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

La composición accionaria es la siguiente:

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

11 - RESERVAS

Reserva legal

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

Reserva facultativa

Constituyen transferencias de utilidades a disposición de los accionistas.

12 - INGRESOS

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Concesiones de locales	567.463	341.673
Alicuotas administrativas	216.427	211.469
Otros	272.976	5.680
	<u>1.056.866</u>	<u>558.821</u>

13 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas

	<u>Cuentas por pagar</u>	
	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Dismedsa Cia.Ltda.	-	88.000
Salelgi S.A.	-	22.000
	<u>-</u>	<u>110.000</u>

Las principales transacciones durante el año fueron las siguientes:

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Ingresos por concesión de local y alícuotas administrativas	478.268	105.904
Gastos de administración de la Plaza Comercial	100.814	-
Pago de préstamos de accionistas	110.000	-

14 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

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



Ing. Julio Larriva Cárdenas
Presidente



María Auxiliadora Elías Aveiga
Contadora