

Inmobiliaria Terraplaza S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. OPERACIONES

Inmobiliaria Terraplaza S.A. (en adelante "la Compañía ") es una subsidiaria de Corporación Grupo Fybeca S.A. - GPF, fue constituida en la República del Ecuador mediante escritura de fecha 13 de julio de 2012, e inscrita y aprobada por la Superintendencia de Compañías. El objeto social de la Compañía es efectuar negocios de carácter inmobiliario, ya sea realizando compra-venta de bienes inmuebles, mandato y corretaje, construcción y promoción mobiliaria, administración y arrendamiento de locales propios o de terceros.

Los ingresos de la Compañía durante el año 2019 y 2018 se generaron principalmente por el arrendamiento a terceros de las propiedades de inversión para el funcionamiento de locales comerciales en el Centro Comercial "Plaza Nevado" en la ciudad de Cayambe.

Venta de acciones - El 24 de septiembre del 2018, la Compañía Fomento Económico Mexicano S.A.B. de C.V. (FEMSA) a través de su subsidiaria Socofar S.A. (Chile) llegó a un acuerdo para adquirir el total del paquete accionario de Corporación Grupo Fybeca S.A. - GPF.

La operación de concentración económica entre los operadores Socofar S.A. (Chile) y Corporación Grupo Fybeca S.A. - GPF, fue autorizada por la Superintendencia de Control del Poder de Mercado del Ecuador el 15 de marzo del 2019, mediante resolución emitida por la Comisión de Resolución de Primera Instancia. El cierre de la transacción ocurrió el 30 de abril de 2019.

Al cierre de la transacción, la totalidad de las acciones de Corporación Grupo Fybeca S.A. - GPF son de propiedad de Socofar S.A. (Chile), entidad que forma parte de la división FEMSA Comercio en Sudamérica. FEMSA es propietaria de la totalidad del paquete accionario de la plataforma de farmacias y distribución de la empresa chilena Socofar S.A. (Chile) desde enero de 2020 y de una proporción controladora desde el año 2015.

SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2019, los estados financieros de la Compañía presentan pérdidas acumuladas por 172,965 y una pérdida neta por 97,472. Adicionalmente, durante los últimos años, las operaciones de la Compañía han disminuido de manera importante, por lo que la Gerencia de la Compañía se encuentra analizando alternativas para solucionar esta situación mediante la necesidad de efectuar procesos de capitalización u otras alternativas de mejora de las operaciones de la compañía, entre las cuales se encuentra evaluando el proyecto denominado Fusión Corporativa, que considera:

- Análisis de fusión de empresas con fines de optimización operativa.
- Análisis de factibilidad legal y operativa de la fusión; y
- Presentación y aprobación de la propuesta por parte de comité de finanzas de Socofar S.A. Chile.

De acuerdo con el criterio de la Gerencia, este proyecto se instrumentará durante el año 2020.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la gerencia de la Compañía para su distribución el 08 de mayo de 2020 y serán presentado para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación alguna.

La dirección registrada de la Compañía es Av. De los Shyris, Km. 5 1/2. Vía Amaguaña.

2. BASES DE PREPARACIÓN

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”), emitidas por la International Accounting Standards Board en adelante “IASB” vigentes al 31 de diciembre de 2019.

Base de medición

Los presentes estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que son medidas a su valor razonable.

Las partidas de los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A. que es la moneda de curso legal en el Ecuador y la moneda funcional de la Compañía.

3. CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES Y REVELACIONES

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores. Durante el año 2019, la Compañía ha aplicado CINIIF 23 por primera vez. La naturaleza y los efectos de los cambios originados por la aplicación de estas nuevas normas se los detalla a continuación:

CINIIF 23 – Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto a la renta

La interpretación norma el tratamiento contable del impuesto a la renta cuando existen posiciones tributarias que involucran incertidumbre y afectan la aplicación de la NIC 12 Impuesto a las ganancias. Esta norma no aplica para otros impuestos y gravámenes fuera del alcance de la NIC 12, tampoco incluye requerimientos específicos respecto a intereses y penalidades asociadas a las posiciones tributarias inciertas. La interpretación de la norma específica lo siguiente:

- Si una Compañía considera las posiciones tributarias inciertas individualmente.
- Los supuestos utilizados por una entidad en la evaluación de las posiciones tributarias por parte de la Autoridad Tributaria.
- Como una entidad determina la utilidad o pérdida gravable, base imponible, amortización de pérdidas tributarias, crédito tributario y la tarifa de impuesto a la renta.
- Como una entidad evalúa cambios en hechos y circunstancias.

La Compañía determina si debe considerar cada posición tributaria incierta de manera individual o de manera conjunta con otras posiciones y utiliza el enfoque que mejor establezca la resolución de una incertidumbre.

Notas a los estados financieros (continuación)

La Compañía aplica juicio profesional en la identificación de incertidumbres sobre posiciones tributarias aplicadas. En la adopción de la interpretación, la Compañía consideró que no mantiene posiciones tributarias inciertas. La Compañía determinó que es probable que todos los tratamientos tributarios aplicados sean aceptados por la Autoridad Tributaria, por lo que la interpretación no tuvo impacto en los estados financieros.

Debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, existen otras normas e interpretaciones que aplican también para el año 2019, sin embargo, no tuvieron impacto en sus estados financieros, así:

- Transición a la NIIF 16 - Arrendamientos
- Modificaciones a la NIIF 9 – Características de pagos anticipados con compensación negativa.
- Modificaciones a la NIC 28 – Inversiones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.
- Modificaciones a la NIC 19 – Modificación, reducción o liquidación del plan.
- Mejoras anuales a las NIIF - Ciclo 2015-2017:
 - NIIF 3: Combinaciones de negocios
 - NIIF 11: Acuerdos conjuntos
 - NIC 12: Impuesto a las ganancias
 - NIC 23: Costos de financiamiento

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

a) Bancos

Corresponden a depósitos de disponibilidad inmediata que la Compañía mantiene en Instituciones Financieras nacionales con clasificación mínima de AAA-, los cuales no generan intereses.

b) Instrumentos financieros

Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros se clasifican, al momento del reconocimiento inicial como: medidos subsecuentemente a costo amortizado, valor razonable con cambios en otros resultados integrables – ORI, y valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características del flujo de efectivo contractual del activo financiero y el modelo de negocio de la Compañía para la gestión de cada activo financiero. Con excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente financiero significativo, la Compañía mide inicialmente un activo financiero a su valor razonable más los costos de transacción. Las cuentas por cobrar que contienen un componente financiero significativo son medidas al precio de transacción determinado bajo NIIF 15.

Notas a los estados financieros (continuación)

Para que un activo financiero sea clasificado y medido al costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales – ORI, es necesario que estos otorguen el derecho a la Compañía a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses (SPPI por sus siglas en inglés) sobre el monto del capital (principal). Esta evaluación se conoce como la prueba “SPPI” y se realiza a nivel de cada instrumento.

El modelo de negocio de la Compañía para la gestión de sus activos financieros se refiere a la manera en la cual administra sus activos financieros para generar sus flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo resultarán de la recuperación de flujos de efectivo contractuales a través del cobro, a través de la venta de activos financieros, o ambos.

Medición posterior-

Para efectos de la medición posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (instrumentos de deuda).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (instrumentos de patrimonio).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)

Esta categoría es la más relevante para la Compañía y mide sus activos financieros a costo amortizado, si ambas de las siguientes condiciones se cumplen:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de recuperar los flujos de efectivo contractuales a través del cobro, y;
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son exclusivamente pagos del principal e intereses sobre el capital (principal) pendiente de pago.

Los activos financieros a costo amortizado se miden posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, es modificado o deteriorado.

Los activos financieros de la Compañía al costo amortizado se presentan en la Nota 7.

Activos financieros a valor razonable con cambios en ORI (instrumentos de deuda)

La Compañía mide los instrumentos financieros de deuda a valor razonable con cambios en ORI si se cumplen las dos siguientes condiciones:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de recuperar los flujos de efectivo a través del cobro y de la venta de estos, y;

Notas a los estados financieros (continuación)

- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son exclusivamente pagos del principal e intereses sobre el capital (principal) pendiente de pago.

Para instrumentos de deuda a valor razonable con cambios ORI, los ingresos financieros, valuación por tipo de cambio y deterioro se reconocen en el estado de resultados y se calculan de la misma manera que los activos financieros medidos al costo amortizado. Los cambios de valor razonable restantes se reconocen en ORI. Sobre la baja en cuentas, el cambio en el valor razonable acumulado reconocido en ORI se registra en el estado de resultados integrales.

La Compañía no mantiene activos financieros a valor razonable con cambios en ORI (instrumentos de deuda).

Activos financieros a valor razonable con cambios en ORI (instrumentos de patrimonio)

Tras el reconocimiento inicial, la Compañía puede optar por clasificar irrevocablemente sus inversiones de capital como instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en ORI cuando cumplen con la definición de patrimonio neto según NIC 32 “Instrumentos: Presentación” y no se mantienen para su comercialización. La clasificación se realiza por cada instrumento de capital.

Las ganancias y pérdidas de estos activos financieros nunca se reciclan a resultados. Los dividendos son reconocidos como otros ingresos en el estado de resultados cuando se haya establecido el derecho de pago, excepto cuando la Compañía se beneficia de dichos ingresos como una recuperación de parte del costo del activo financiero, en cuyo caso, tales ganancias se registran en ORI. Los instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en ORI no están sujetos a la evaluación de deterioro.

La Compañía no mantiene activos financieros a valor razonable con cambios en ORI (instrumentos de patrimonio).

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar, activos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados, o activos financieros obligatorios requeridos para ser medido al valor razonable. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de vender o recomprar en el corto plazo. Los derivados, incluidos los derivados implícitos se clasifican como mantenidos para negociar a menos que se designen como instrumentos de cobertura efectivos.

Activos financieros con flujos de efectivo que no son únicamente pagos de capital e intereses se clasifican y miden a valor razonable con cambio en el estado de resultados integrales, independientemente del modelo de negocio. No obstante, los criterios para instrumentos de deuda a clasificarse al costo amortizado o al valor razonable a través de ORI, como se describe anteriormente, los instrumentos de deuda pueden ser designados a valor razonable con cambios en resultados en el reconocimiento inicial si al hacerlo elimina, o significativamente reduce, un desajuste contable.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado de situación financiera a valor razonable con cambios en el valor razonable reconocidos en el estado de resultados.

La Compañía no mantiene activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Baja de activos financieros-

Un activo financiero (o, cuando corresponda, una parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja principalmente (es decir, se elimina del estado de situación financiera) cuando:

- Los derechos para recibir flujos de efectivo del activo han expirado.
- La Compañía ha transferido sus derechos para recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos en su totalidad sin demora material a un tercero bajo un acuerdo, y;
- La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o la Compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del activo.

Cuando la Compañía ha transferido sus derechos para recibir flujos de efectivo de un activo o ha ingresado en un acuerdo, evalúa si, y en qué medida, ha retenido los riesgos y beneficios de este activo financiero.

Cuando no haya transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni tiene el control transferido del activo, la Compañía continúa reconociendo el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce una responsabilidad asociada a este. El activo transferido y la responsabilidad asociada se miden sobre una base que refleja los derechos y obligaciones que la Compañía tiene retenido.

La participación continua que toma la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide de acuerdo al valor más bajo de su costo original en libros y el monto máximo que la Compañía puede ser requerida para pago.

Deterioro de activos financieros-

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se mantengan a valor razonable a través de resultados.

Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales conforme los acuerdos con clientes y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Los flujos de efectivo esperados incluirán flujos de efectivo por la venta o recuperación de valores por garantías otorgadas por clientes u otras mejoras crediticias que son parte integral de los términos contractuales.

Notas a los estados financieros (continuación)

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen de acuerdo a dos enfoques:

- Enfoque general, aplicado para todos los activos financieros excepto deudores comerciales y activos contractuales.
- Enfoque simplificado aplicado para deudores comerciales y activos contractuales.

Enfoque general

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones de crédito para las cuales no ha existido un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, las pérdidas crediticias esperadas se reconocen sobre eventos de incumplimiento o mora que pueden ser posibles dentro de los próximos 12 meses.

Para aquellas exposiciones de crédito para las cuales ha existido un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, se requiere una provisión de deterioro por las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de duración restante del activo financiero.

Enfoque simplificado

Para las cuentas por cobrar comerciales y los activos contractuales, la Compañía aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por lo tanto, la Compañía no realiza un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas sobre todo el tiempo de duración del activo financiero en cada fecha de reporte.

Las pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar comerciales se estiman utilizando una matriz de provisión por referencia a la experiencia de incumplimiento del deudor y un análisis de la situación financiera actual del deudor, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales de la industria en la que operan los deudores y una evaluación de la dirección de condiciones actuales y futuras a la fecha de reporte. La Compañía ha reconocido una provisión para pérdidas del 100% para las cuentas por cobrar con más de 360 días de vencimiento debido a que la experiencia histórica ha indicado que estas cuentas por cobrar generalmente no son recuperables.

El período de crédito en las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es en promedio de 60 días. No se cobran intereses sobre los saldos pendientes.

La Compañía castiga cuentas por cobrar comerciales 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. Ninguna de las cuentas por cobrar comerciales que se hayan dado de baja están sujetas a actividades de cumplimiento.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

Pasivos financieros-

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros se clasifican al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura efectiva, según corresponda.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de préstamos y cuentas por pagar se reconocen al valor neto de los costos de transacción directamente atribuibles.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociación y pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de recomprar en el término cercano. Esta categoría también incluye instrumentos financieros derivados suscritos por la Compañía que no están designados como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según lo definido por NIIF 9.

Los pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se determinan al momento de su reconocimiento, y solo si se cumplen los criterios de NIIF 9.

Medición posterior-

La medición de los pasivos financieros depende de su clasificación, como se describe a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambio en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociación y pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de recomprar en el término cercano. Esta categoría también incluye instrumentos financieros derivados

Notas a los estados financieros (continuación)

suscritos por la Compañía que no están designados como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según lo definido por NIIF 9.

Los pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se determinan al momento de su reconocimiento, y solo si se cumplen los criterios de NIIF 9.

La Compañía no ha clasificado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Préstamos y cuentas por pagar

Esta es la categoría más relevante para la Compañía. Después del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como cuando hay cambios en el proceso de amortización bajo el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las tarifas o costos que son parte integrante de la determinación de la tasa de interés efectiva del pasivo financiero. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye como costos financieros en el estado de resultados.

Los préstamos y cuentas por pagar se presentan en la Nota 7.

Baja de pasivos financieros-

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación derivada del pasivo haya sido pagada o cancelada.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo acreedor bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal intercambio o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados.

Compensación de instrumentos financieros-

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

c) Instalaciones, maquinaria, equipo y muebles

Las partidas de instalaciones, maquinaria, equipo y muebles se miden inicialmente por su costo. El costo de instalaciones, maquinaria, equipo y mueble comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento o construcción del activo.

Notas a los estados financieros (continuación)

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados. Un activo calificable es aquel que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la gerencia de la Compañía ha definido como mayor a un año.

Después del reconocimiento inicial, las instalaciones, maquinaria, equipo y muebles son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de instalaciones, maquinaria, equipo y muebles de la Compañía requieren revisiones periódicas.

Depreciación y vidas útiles

El costo de instalaciones, maquinaria, equipo y muebles se deprecian de acuerdo con el método de línea recta, hasta que la depreciación acumulada iguale el costo o valor revaluado del activo menos su valor residual. La gerencia de la Compañía considera valores residuales para los casos en que se estima que su valor de realización al término de la vida útil no será depreciable y podrán ser comercializados. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisadas 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 instalaciones, maquinaria, equipo y muebles y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Tipo de bienes	Vida útil (en años)
Instalaciones y adecuaciones en locales propios	10
Muebles y enseres	7
Maquinaria y equipos	6 - 10
Equipos de oficina	7
Equipo de computación	5

Las instalaciones, maquinaria, equipo y muebles se dan de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de instalaciones, maquinaria, equipo y muebles es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados. Cuando el valor en libros de un activo excede a su monto recuperable, éste es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

d) Propiedad de inversión

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo. El costo comprende el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible, tales como honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran a su valor razonable, el cual refleja las condiciones de mercado a la fecha de cierre. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión son incluidas en ganancias o pérdidas en el período en que surgen, incluido el efecto impositivo correspondiente. Los valores razonables son determinados basados en una valoración anual realizada por un valuador independiente externo acreditado que aplica un modelo de valoración apropiado.

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se disponen o cuando se retiran permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros asociados. La diferencia entre el monto neto de la baja y el valor en libros del activo es reconocido en resultados en el período de la baja de la propiedad de inversión. Al determinar el monto de contraprestación de la baja, la Compañía considera los efectos de la contraprestación variable, la existencia de un componente de financiamiento significativo, contraprestación no dadas en efectivo y contraprestación pagadera al comprador (si corresponde).

Las transferencias se realizan a (o desde) propiedades de inversión solo cuando existe un cambio en el uso. Para un traslado desde propiedad de inversión a propiedades ocupadas por el propietario, el costo atribuido para la contabilización posterior es el valor razonable a la fecha de cambio de uso. Si la propiedad ocupada por el propietario se convierte en una propiedad de inversión, la Compañía contabiliza dicha propiedad de acuerdo con la política establecida en propiedad, planta y equipo hasta la fecha de cambio de uso.

Los ingresos procedentes de arrendamientos de propiedades de inversión se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

e) Medición de valor razonable-

La Compañía mide sus propiedades de inversión a valor razonable en cada fecha de balance.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

Una medición a valor razonable supondrá que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo tiene lugar:

- I. en el mercado principal del activo o pasivo; o
- II. en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o el mercado más ventajoso debe ser accesible para la Compañía.

Notas a los estados financieros (continuación)

El valor razonable de un activo o un pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes del mercado utilizarían para fijar el precio del activo o pasivo, suponiendo que los participantes del mercado actúan en su mejor interés económico.

Una medición a valor razonable de un activo no financiero tendrá en cuenta la capacidad del participante de mercado para generar beneficios económicos mediante la utilización del activo en su máximo y mejor uso o mediante la venta de este a otro participante de mercado que utilizaría el activo en su máximo y mejor uso.

La Compañía utiliza las técnicas de valoración que sean apropiadas a las circunstancias y sobre las cuales existen datos suficientes disponibles para medir el valor razonable, maximizando el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizando el uso de datos de entrada no observables.

Todos los activos para los cuales el valor razonable es medido o revelado en los estados financieros son categorizados dentro de la jerarquía del valor razonable, como se describe a continuación, usando el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición completa.

Todos los activos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable descrita a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo.

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

La gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

Las revelaciones del valor razonable de los activos no financieros que son medidos a valor razonable se resumen en la nota 11.

f) Impuestos

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

Impuestos corrientes

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán imponible o deducible en años futuros, y que excluyen partidas que nunca serán imponible o deducible. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal. Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera. La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro de la Compañía soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

Impuestos diferidos

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponible. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducible, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducible. 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.

Se debe reconocer un pasivo diferido por diferencias temporarias imponible relacionadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, a excepción de aquellos en los que la Compañía es capaz de controlar el reverso de la diferencia temporal y cuando exista la posibilidad de que ésta no pueda revertirse en un futuro cercano. Los activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias deducible asociadas con dichas inversiones y participaciones son únicamente reconocidos, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de una utilidad gravable (tributaria) futura contra las que cargar esas diferencias temporarias y cuando exista la posibilidad de que éstas puedan revertirse en un futuro cercano.

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

Impuestos corrientes y diferidos

Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

Incertidumbres sobre el tratamiento de impuesto a la renta

La Compañía evalúa a fin de cada año todas las incertidumbres sobre posiciones tributarias relacionadas con impuesto a la renta, tomando en cuenta nuevas posiciones aplicadas en el año y/o reformas fiscales que tengan algún efecto sobre aquellas posiciones tributarias aplicadas por la Compañía desde períodos anteriores.

La Compañía ejerce juicio profesional en la identificación de las incertidumbres y determina la probabilidad de aceptación de éstas basados en la calificación del asesor tributario y la evaluación de la gerencia sobre las mismas.

g) Provisiones

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

h) Reconocimiento de ingresos provenientes de acuerdos contractuales.

Prestación de servicios – alquiler de locales comerciales

Valor Inicial de Concesión (VIC) - Corresponde al valor inicial cobrado por la concesión de los locales comerciales de los cuales Terraplaza S.A. es propietaria en el Proyecto denominado “Plaza Nevado”.

El Valor Inicial de Concesión (VIC), generalmente es pagado en efectivo dentro del corto plazo, se reconoce inicialmente como ingreso diferido y posteriormente son transferidos a los resultados mensualmente a medida que se transfiere el control de los servicios. El Valor Inicial de Concesión (VIC) es cobrado en función de los metros cuadrados concesionados al cliente por el local comercial, los cuales tienen una vigencia de cinco años y puede ser renovado a su vencimiento.

Valor Mensual de Concesión (VMC) corresponden a los valores cobrados mensualmente a los clientes para acceder a locales comerciales por concepto de alquileres bajo arrendamientos y los ingresos se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

Los ingresos correspondientes al Valor Inicial de Concesión (VIC) y al Valor Mensual de Concesión (VMC), son reconocidos como una obligación de desempeño que se satisface a lo largo del tiempo, esto es cuando los servicios son prestados a los clientes.

Saldos contractuales

Cuentas por cobrar comerciales

Una cuenta por cobrar representa el derecho de la Compañía a una contraprestación que es incondicional, es decir, solo se requiere el paso del tiempo antes de que el pago de la contraprestación sea ejecutado.

i) 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 en el que se conocen.

j) **Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes**

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando la Compañía:

- Espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; o
- El activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Compañía:

- Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- Mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación;
- El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o
- No tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

k) **Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros de la compañía 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 los resultados.

l) **Eventos posteriores**

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que provean información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

5. USO DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que se describen en la Nota 4, la gerencia 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.

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 gerencia 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.

Evaluación del modelo de negocio

La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI (Pagos únicos de capital e intereses) por sus siglas en inglés 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 o valor razonable a través del ORI que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo del negocio para el cual los activos fueron mantenidos. El monitoreo es parte de la evaluación continua de la Compañía de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; y, por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos. Ningún cambio fue requerido durante los períodos de reporte.

Aumento significativo del riesgo de crédito

Como se explica en la Nota 4, la pérdida de crédito esperada se mide cuando el riesgo crediticio de un activo financiero ha incrementado significativamente, la Compañía tiene en cuenta la calidad cualitativa y cuantitativa de que la información prospectiva es razonable y soportable. La Compañía presume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen más de 60 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario.

Notas a los estados financieros (continuación)

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:

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Provisión pérdida crediticia esperada

Cuando se mide la pérdida de crédito esperada 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 la provisión de pérdida crediticia esperada. 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.

Mediciones del valor razonable y los procesos de valoración

Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se valoran a su valor razonable a efectos de información financiera. La gerencia de la Compañía ha determinado las técnicas y los datos de valuación apropiados para las mediciones hechas a valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza datos observables en el mercado en la medida en que esté disponible. Cuando los indicadores del nivel 1 no están disponibles, la Compañía contrata tasadores externos calificados para llevar a cabo la valoración. La gerencia trabaja en estrecha colaboración con los tasadores externos calificados para establecer las técnicas de valoración adecuadas y variables del modelo.

Información acerca de las técnicas de valoración y los insumos utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en las notas correspondientes.

Notas a los estados financieros (continuación)

Instalaciones, equipos y muebles

Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo con la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida.

Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

6. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PUBLICADAS AÚN NO VIGENTES

A continuación, se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas, pero con vigencia posterior al ejercicio económico que comienza el 1 de enero de 2019. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas, cuando entren en vigencia, según le apliquen.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 17 – Contratos de seguro	1 de enero de 2021
Modificaciones a la NIIF 3 – Definición de un negocio	1 de enero de 2020
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 – Reforma de la tasa de interés de referencia	1 de enero de 2020
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 – Definición de material	1 de enero de 2020
Modificaciones al Marco Conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera	1 de enero de 2020
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocios conjuntos	Por definir

Notas a los estados financieros (continuación)

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los instrumentos financieros se conformaban de la siguiente manera:

	2019	2018
	Corriente	Corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Bancos	356,521	240,223
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4,936	7,038
Cuentas por cobrar con entidades relacionadas	-	175,018
	361,457	422,279
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2,026	1,843
Cuentas por pagar con entidades relacionadas	38,157	17,134
	40,183	18,977

8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se forman de la siguiente manera:

	2019	2018
Cientes por arrendamiento	5,027	7,358
Cientes en gestión de cobro (i)	229	2,345
	5,256	9,703
Menos- Provisión para pérdida crediticia esperada	(320)	(2,665)
	4,936	7,038

- (i) Corresponde a saldos vencidos que son provisionados de acuerdo con el análisis efectuado por la gerencia considerando la experiencia histórica de incumplimiento.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un resumen de la antigüedad de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar sin considerar las provisiones constituidas es como sigue:

	2019	%	2018	%
Por vencer	5,027	96%	7,358	76%
Hasta los 60 días	-	0%	-	0%
61 a 90 días	-	0%	-	0%
91 a 120 días	-	0%	-	0%
Más de 120 días	229	4%	2,345	24%
	5,256	100%	9,703	100%

Notas a los estados financieros (continuación)

Durante el año 2019 el movimiento de la provisión para pérdida crediticia esperada es como sigue:

	2019	2018
Saldo al inicio	2,665	2,246
Más (menos):		
Provisiones	1,416	419
Bajas (i)	(3,761)	-
Saldo al final	320	2,665

(i) La Compañía dio de baja sus cuentas por cobrar cuya antigüedad era superior a 360 días.

9. IMPUESTOS POR COBRAR Y PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los impuestos por cobrar y por pagar se formaban de la siguiente manera:

	2019	2018
Por cobrar:		
Crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta (i)	19,401	23,677
Crédito tributario por retenciones en la fuente de Impuesto al Valor Agregado – IVA	154,826	142,974
	174,227	166,651
Por pagar:		
Retenciones Impuesto al Valor Agregado - IVA	56	40
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	447	249
	503	289

(i) Con fecha 16 de marzo de 2020, la Compañía ingresó ante la Administración Tributaria un reclamo administrativo que tiende a obtener la devolución del crédito tributario del Impuesto a la Renta correspondiente al año 2016, 2017 y 2018 por 23,677. De acuerdo con el criterio de la gerencia es probable la recuperación de dicho saldo.

10. INSTALACIONES, MAQUINARIA, EQUIPO Y MUEBLES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de instalaciones, maquinaria, equipos y muebles se formaba de la siguiente manera:

	2019	2018
Costo	61,165	61,165
Depreciación acumulada	(40,197)	(33,531)
	20,968	27,634
Clasificación:		
Equipo de oficina	14	32
Muebles y enseres	22	43
Equipos de computación	17	20
Maquinarias y equipos	12,897	17,244
Instalaciones y adecuaciones en locales propios	8,018	10,295
	20,968	27,634

Notas a los estados financieros (continuación)

Durante los años 2019 y 2018, el movimiento de instalaciones, maquinaria, equipos y muebles fueron como sigue:

	Equipo de oficina	Muebles y enseres	Equipo de computación	Instalaciones y adecuaciones a locales propios	Maquinarias y equipos	Total
Costo:						
Saldos al 31 de diciembre del 2017	125	148	1,327	21,459	38,779	61,838
Adiciones	-	-	13	-	-	13
Bajas	-	-	(686)	-	-	(686)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	125	148	654	21,459	38,779	61,165
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2019	125	148	654	21,459	38,779	61,165
Depreciación acumulada:						
Saldos al 31 de diciembre del 2017	(75)	(84)	(688)	(8,888)	(17,187)	(26,922)
Bajas	-	-	283	-	-	283
Depreciación	(18)	(21)	(229)	(2,276)	(4,348)	(6,892)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	(93)	(105)	(634)	(11,164)	(21,535)	(33,531)
Bajas	-	-	-	-	-	-
Depreciación	(18)	(21)	(3)	(2,277)	(4,347)	(6,666)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	(111)	(126)	(637)	(13,441)	(25,882)	(40,197)
Saldos netos al 31 de diciembre de 2018	32	43	20	10,295	17,244	27,634
Saldos netos al 31 de diciembre del 2019	14	22	17	8,018	12,897	20,968

11. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

La propiedad de inversión de la Compañía corresponde a un centro comercial llamado Plaza Nevado ubicado en la ciudad de Cayambe. La gerencia de la Compañía determina que la propiedad de inversión consiste en un solo activo basado en su naturaleza, característica y riesgo.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se obtuvo a través de un avalúo realizado a esa fecha por un perito independiente Inmobiliaria La Coruña, no relacionado con la Compañía quien cuenta con las certificaciones y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. El avalúo, se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Avalúo y se determinó con base al análisis comparativo de mercado para terrenos y para las edificaciones el valor de reposición.

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos se basó en los precios de venta comparables a terrenos cercanos a los de la Compañía. El dato más relevante se basa en el precio por metro cuadrado del terreno, partiendo así del valor de cada metro cuadrado de terreno de referentes cercanos del sector, estos valores han sido homologados de acuerdo con las características del lote de terreno avaluado.

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de edificios parte del costo de edificar inmuebles con características y acabados similares a las del bien analizado, considerando costos directos e indirectos, según valores referenciales de la Cámara de la Construcción, de presupuestos de bienes similares y de la experiencia profesional, sobre estos valores se aplican factores por edad y estado de conservación; además un factor de comercialización de acuerdo a la oferta y demanda del sector.

Un resumen del modelo de valuación usado y los supuestos claves de la valuación de las propiedades de inversión:

Clase de activo	Método de valuación	Supuestos claves usados	2019	2018
Terrenos	Método comparativo de mercado	Precio por m2	148.50	148.50
Edificios	Método valor de reposición	Precio base por m2	148 - 578	164-594
		Factor de avance de obra	100%	100%

Durante los años 2019 y 2018 el movimiento de las propiedades de inversión y la conciliación de su valor razonable fue el siguiente:

	Terrenos	Edificios	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	306,498	536,307	842,805
(Pérdida) por revaluación de propiedades	(3,066)	(5,364)	(8,430)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	303,432	530,943	834,375
(Pérdida) por revaluación de propiedades	(5,987)	(10,478)	(16,465)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	297,445	520,465	817,910

Notas a los estados financieros (continuación)

La Compañía considera que el más alto y mejor uso de sus propiedades de inversión usadas para arrendamiento no difiere de su uso actual.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los ingresos por arrendamiento se presentan a continuación ascienden a 29,650 y 40,798 respectivamente (Ver nota 17). La Compañía mantiene 2 contratos de arrendamiento con renovaciones automáticas.

12. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se integraban de la siguiente manera:

	2019	2018
Proveedores locales de bienes y servicios (i)	1,699	1,016
Otras cuentas por pagar	327	827
	<u>2,026</u>	<u>1,843</u>

(i) Un detalle de proveedores de bienes y servicios es como sigue:

	2019	2018
Vivanco Celi Víctor Leonel	542	358
Sepronac Seguridad y Protección Nacional	453	-
AIG. Metropolitana Compañía de Seguros y Reaseguros S. A.	320	266
Inmolacoruña Inmobiliarias Asociadas S.A.	275	-
Dircotsp Distribuidora Y Comercializador	66	-
Quantum S.A.	22	20
Americanwide S.A.	21	-
Bravo Guerrero Henry Napoleón	-	181
Enriquez Avalos Galo Fernando	-	102
Alvarez Lita Natalia Elizabeth	-	50
Mantenimiento y Adecuación Torresgrup CI	-	39
	<u>1,699</u>	<u>1,016</u>

13. PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las provisiones se integraban de la siguiente manera:

	2019	2018
Servicios con terceros	1,955	1,658
Servicios básicos	546	836
Otras provisiones	-	1,100
	<u>2,501</u>	<u>3,594</u>

14. CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR CON ENTIDADES RELACIONADAS

a) Cuentas por cobrar con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por cobrar con entidades relacionadas se formaban de la siguiente manera:

Sociedad	Naturaleza de relación	Origen de la transacción	2019	2018
Provefarma S.A.	Filial	Financiamiento	-	175,018

Constituye un préstamo con vencimiento en el mes de marzo del 2019, el cual generó intereses a una tasa nominal anual del 7.99%.

b) Cuentas por pagar con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por pagar con entidades relacionadas se formaban de la siguiente manera:

Sociedad	Naturaleza de relación	Origen de la transacción	2019	2018
Provefarma S.A.	Filial	Comercial	38,157	17,134

c) Transacciones con entidades relacionadas

Durante los años 2019 y 2018, se han efectuado las siguientes transacciones con entidades relacionadas:

	2019	2018
<u>Ingresos</u>		
Intereses ganados:		
Provefarma S.A.	10,147	38,596
Econofarm S.A.	-	992
	<u>10,147</u>	<u>39,588</u>
Gastos – Servicios gerenciales		
Provefarma S.A.	81,059	92,737
	<u>81,059</u>	<u>92,737</u>

d) Administración y alta dirección

Los miembros de la alta gerencia y demás personas que asumen la gestión de la Compañía, incluyendo a la gerencia general, así como los socios que la representan, no han participado durante los años 2019 y 2018 en transacciones no habituales y/o relevantes.

15. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

(a) Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente

Una conciliación entre la pérdida según estados financieros y la pérdida tributaria, es como sigue:

	2019	2018
Pérdida neta	(97,472)	(67,189)
Más (menos):		
Gastos no deducibles	25,853	9,483
Ingresos exentos	-	(438)
Otras partidas conciliatorias	-	620
Pérdida tributaria (1)	(71,619)	(57,524)

- (1) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

(b) Otros asuntos relacionados con el impuesto a la renta

i) Situación fiscal-

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, y hasta seis años cuando la Administración Tributaria considere que no se hubiere declarado todo o parte del impuesto.

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución.

ii) Determinación y pago del impuesto a la renta-

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Están exonerados de pago del impuesto a la renta por un plazo de 5 o 10 años las inversiones nuevas y productivas, en los sectores económicos considerados como prioritarios, de industrias básicas y para el desarrollo de proyectos público en asociación público-privada.

La Ley Orgánica para el Fomento Productivo y Atracción de Inversiones publicada en el 2do Suplemento del R.O. 309, del 21-VIII-18 estableció períodos más amplios de exoneración del impuesto a la renta para las inversiones en los sectores priorizados, de 8 años en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil y de 12 años fuera de esas jurisdicciones. Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agro asociativo dentro de los cantones de frontera, gozarán de una exoneración de 15 años. Adicionalmente, la

referida Ley también amplió el plazo de exoneración para las nuevas inversiones productivas en industrias básicas por un período de 15 años, la misma que puede prolongarse por 5 años más en inversiones en cantones fronterizos. Para sociedades nuevas, así como para aquellas ya existentes, estas exoneraciones aplicarán solo en aquellas que generen empleo neto, para lo cual se tomará en cuenta las condiciones y procedimientos establecidos en el Reglamento a esta Ley. Estos incentivos tendrán una vigencia de 24 meses contados a partir de su publicación en el R.O., plazo dentro del cual se debe iniciar la nueva inversión. El presidente de la República puede prorrogar el plazo por 24 meses adicionales.

iii) **Tarifa del impuesto a la renta-**

La tarifa del impuesto a la renta es del 25%. No obstante, la tarifa impositiva será del 28% cuando:

- a) La sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la Ley; o,
- b) 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 un residente fiscal ecuatoriano.

La tarifa impositiva será del 28% cuando, el porcentaje de participación de accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales antes referidas sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa del 28% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, puede obtener una reducción en la tarifa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando cumpla con las siguientes condiciones:

- Se efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.
- La maquinaria y equipos adquiridos cumplan con las condiciones establecidas en la referida Ley y su Reglamento; y permanezcan en uso del contribuyente al menos por 2 años, y,
- Se obtenga un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con el contribuyente.

iv) **Anticipo del impuesto a la renta-**

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. Al valor resultante se restarán

las retenciones en la fuente efectuadas en el ejercicio fiscal anterior. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y es susceptible de devolución.

En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo pagado más retenciones, los contribuyentes tendrán el derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso, por el total de lo que sobrepase el impuesto a la renta causado.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años contados a partir del inicio de su operación efectiva.

v) Dividendos en efectivo-

Se encuentran exonerados del pago del Impuesto a la Renta los ingresos generados por los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, o de personas naturales no residentes en el Ecuador.

Esta exención no aplica cuando:

- a)** El beneficiario efectivo de los dividendos es una persona natural residente en el Ecuador, o,
- b)** Cuando la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos, la exención no será aplicable únicamente sobre la porción no informada.

En el caso que el dividendo sea distribuido a una persona natural residente en el Ecuador o a una sociedad del exterior cuyo beneficiario efectivo sea una persona natural residente, al valor del dividendo, se le deberá sumar el valor del Impuesto a la Renta atribuible al dividendo que fue pagado por la sociedad que lo distribuye y sobre este rubro se deberá aplicar la tarifa del Impuesto a la Renta para personas naturales conforme la tabla de ingresos establecida en la Ley de Régimen Tributario Interno. Sobre este resultado las sociedades que distribuyan el dividendo deberán restar el crédito tributario al que tenga derecho la persona natural residente en el Ecuador de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de aplicación de la misma Ley. El valor así obtenido será el valor a retener por parte de la sociedad distribuidora del dividendo mismo que deberá verse reflejado en el comprobante de retención.

Cuando la sociedad que distribuye el dividendo incumpla con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos, el porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado será el equivalente a la diferencia entre la tarifa máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad a las utilidades de las que se originaron los dividendos (25% o 28%); sin embargo la retención no podrá ser mayor al 10%.

Los dividendos distribuidos por una sociedad antes de la terminación del ejercicio económico, así como los préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas

(préstamos no comerciales), serán considerados como pago de dividendos anticipados y por consiguiente, se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

vi) Reformas tributarias

En el Suplemento del Registro Oficial No. 111 del 31 de diciembre de 2019, se expidió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria. Las principales reformas tributarias son los siguientes:

Impuesto a la renta:

- Dividendos:
 - La distribución de dividendos realizada a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a sociedades residentes en Ecuador o establecimientos permanentes en el país de una sociedad no residente se encuentra sujeta a retención en la fuente de Impuesto a la Renta. El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividiendo efectivamente distribuido;
 - Las sociedades que distribuyan dividendos aplicarán una retención de hasta el 25% sobre el ingreso gravado.
 - En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el punto anterior.
 - Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador actuarán como agentes de retención aplicando la tarifa para no residentes.
 - Si la sociedad que distribuye los dividendos incumple el deber de informar su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, aplicando la máxima tarifa de IR para personas naturales (35%) sobre el ingreso gravado.
- Para que sean deducibles los intereses pagados o devengados por bancos, compañías aseguradoras, y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria por créditos externos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas, el monto total de éstos no podrá ser mayor al 300% con respecto al patrimonio. Tratándose de otras sociedades o de personas naturales, el monto total del interés neto en operaciones con partes relacionadas no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- Se elimina el cálculo del anticipo de impuesto a la renta en función de activos, patrimonio, ingresos gravados y gastos deducibles. El pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la renta causado menos las retenciones en la fuente, efectuadas en el ejercicio fiscal anterior.

Impuesto al valor agregado:

- Se incluye como servicios gravados con el 12% de IVA a los servicios digitales de acuerdo a lo que se defina en el Reglamento y,
- Se incluye dentro de los bienes y servicios gravados con tarifa 0% del Impuesto al Valor agregado a los siguientes:
 - Flores, follaje y ramas cortadas, en estado fresco, tinturadas y preservadas.
 - Tractores de llantas de hasta 300 caballos de fuerza (antes 200 hp).
 - Papel periódico.
 - Glucómetros, lancetas, tiras reactivas para la medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos.
 - Embarcaciones, maquinaria, equipos de navegación y materiales para el sector pesquero artesanal.
 - El suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube (cloud computing).
 - El servicio de carga eléctrica brindado por las instituciones públicas o privadas para la recarga de todo tipo de vehículos cien por ciento (100%) eléctricos.

Impuesto a la salida de divisas:

- Se incluye como exento el pago al exterior por dividendos a sociedades o personas naturales en paraísos fiscales.

Contribución Única y Temporal

- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos, de acuerdo con la siguiente tabla:

Ingresos gravados desde	Ingresos gravados hasta	Tarifa
1,000,000.00	5,000,000.00	0.10%
5,000,000.01	10,000,000.01	0.15%
10,000,000.01	En adelante	0.20%

- Esta contribución será pagada en base a los ingresos gravados del año 2018, inclusive los ingresos que se encuentren bajo un régimen de Impuesto a la Renta Único.
- En ningún caso esta contribución será mayor al 25% del Impuesto a la Renta causado en el ejercicio fiscal 2018.
- Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario ni como gasto deducible.

Su declaración y pago se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal de conformidad con lo establecido por el SRI mediante resolución.

Notas a los estados financieros (continuación)

16. PATRIMONIO

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la composición accionaria fue como sigue:

Accionistas	Porcentaje de participación		Valor nominal	
	2019	2018	2019	2018
Corporación Grupo Fybeca S.A - GPF	99%	99%	1,485,000	1,485,000
Provefarma S.A.	1%	1%	15,000	15,000
	100%	100%	1,500,000	1,500,000

b) 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 social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

17. INGRESOS DE ACUERDOS CON CLIENTES.

Corresponden a los ingresos originados por el alquiler de espacios físicos a los clientes sobre las propiedades de inversión en "Plaza Nevado" (Cayambe). Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los ingresos por arrendamientos se formaban de la siguiente manera:

	2019	2018
Concesión Inicial	-	6,667
Concesión mensual	29,650	34,131
Cuotas extraordinarias	14,743	16,583
Arriendos ATM	2,400	2,400
Otros menores	3,010	1,150
	49,803	60,931

18. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los gastos de administración y ventas se formaban de la siguiente manera:

	2019	2018
Servicios administrativos (Ver nota 14)	81,059	92,737
Telecomunicaciones	990	1,080
Servicios especializados	16,105	16,632
Mantenimiento	6,419	3,381
Servicios básicos	5,642	6,218
Gasto por depreciación (Ver Nota 11)	6,666	6,892
Otros gastos	21,126	23,310
	138,007	150,250

Notas a los estados financieros (continuación)

19. OTROS GASTOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los otros gastos se integraban de la siguiente manera:

	2019	2018
Multas e intereses	-	623
Valoración de activos (Ver nota 12)	16,465	8,430
Otros menores	8,110	8,405
	<u>24,575</u>	<u>17,458</u>

20. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Factores de riesgos financieros

La actividad de la Compañía la expone a una variedad de riesgos que podrían derivar en impactos financieros, tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de precio, y riesgo de valor razonable de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. En este ámbito, la gestión de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la aplicación de estrategias en los diferentes ámbitos del negocio a fin de asegurar el flujo de efectivo necesario para cubrir sus necesidades de capital de trabajo y minimizar potenciales efectos adversos en la rentabilidad de sus unidades de negocio mediante el procedimiento de identificación, medición y control del riesgo. La Presidencia Ejecutiva y las diversas áreas corporativas tienen a su cargo la administración del riesgo de acuerdo con las políticas establecidas y se encargan con el apoyo del área de Control de Gestión y Riesgos de identificar, evaluar y cubrir los riesgos.

Análisis del valor en riesgo (VAR)

La medición del VAR estima la pérdida máxima por un período de tiempo a un determinado nivel de confianza. La metodología del VAR tiene un enfoque estadístico basado en la probabilidad de una pérdida tomando en cuenta la volatilidad del mercado, así como la diversificación del riesgo mediante el reconocimiento de posiciones de compensación y las correlaciones entre productos y mercados.

Gestión del riesgo de capital

La Compañía administra su capital de tal manera que asegura el oportuno y eficiente aprovisionamiento de los flujos de fondos requeridos para su operación. Los lineamientos que hacen que la administración del capital de la Compañía sea más eficiente son:

- Minimizar los riesgos a los cuales estará sometido el capital de la Compañía.
- Optimizar la rentabilidad priorizando la protección del capital.
- Financiar los requerimientos temporales de capital de trabajo con deuda de corto plazo, mientras que los requerimientos permanentes de capital de trabajo, así como la inversión en activos fijos se financiarán con deuda de largo plazo.
- Mantener un nivel adecuado de liquidez y de concentración en bancos de tal manera que la Compañía siempre esté en capacidad de cubrir sus necesidades de efectivo ante eventuales riesgos de liquidez o de congelamiento del sistema bancario.

Notas a los estados financieros (continuación)

- a) **Riesgo de mercado** - El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector inmobiliario en el Ecuador, publicado por autoridades de gobierno y expertos económicos. La compañía no presenta este tipo de riesgo dado que no tiene financiamiento con terceros que generen tasas de interés.
- b) **Riesgo de precio** - La Compañía no está expuesta significativamente al riesgo de precio por sus servicios puesto que las transacciones son en moneda local y sus precios de venta son comparables con los de sus competidores del mercado local.
- c) **Riesgo de crédito** - Las políticas de administración de crédito son aplicadas principalmente por el área de Finanzas Corporativas - Crédito. El riesgo de crédito surge del efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras y la exposición al mismo, proviene principalmente por el alquiler de locales. Adicionalmente, las políticas de crédito en cuanto a valores y plazos han sido definidas de manera específica y en base a la naturaleza de los convenios suscritos con cada cliente. Los sujetos de crédito son principalmente clientes catalogados como institucionales y empresariales.

Respecto a las instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, sus equivalentes y las inversiones en instrumentos financieros, generalmente de corto plazo, tienen calificaciones de riesgo independiente que muestran niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones deben ser como mínimo de "AAA-". La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago, garantías, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables.

- d) **Riesgo de liquidez** - La principal fuente de liquidez de la Compañía es el flujo de caja proveniente de sus actividades comerciales ordinarias. Para administrar la liquidez de corto plazo, la gerencia de la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses con revisiones periódicas y actualizaciones presupuestarias mensuales.

Los excedentes de efectivo mantenidos por la Compañía y saldos por encima del nivel requerido para la administración del capital de trabajo se colocan en inversiones temporales de renta fija y renta variable en el sistema financiero local.

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

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento.

21. COMPROMISOS

Contrato de concesión Inmobiliaria Investa S. A.

La Compañía 01 de noviembre de 2013 suscribió un contrato con Inmobiliaria Investa S.A. a un plazo de 5 años los cuales podrán ser renovados en períodos iguales. Por este contrato las partes acordaron el pago de una cuota inicial y valores mensuales de concesión y condominio. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía ha devengado la totalidad de la cuota inicial de concesión, el contrato no ha sido renovado posteriormente.

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la gerencia de la Corporación, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 que no se hayan revelado en los mismos, excepto por el 11 de marzo del 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró la pandemia a nivel mundial debido al contagio humano por Coronavirus (Covid-19), consecuentemente el Gobierno del Ecuador decretó el estado de excepción y emergencia sanitaria en todo el territorio nacional y dispuso, entre otras medidas de prevención, el cierre de fronteras, reducción de la movilidad interna, suspensión de ciertas actividades y de eventos públicos. El efecto de las medidas de prevención y del confinamiento de la población impactarán en el desempeño de las economías a nivel global y del país, por lo que se espera una contracción económica importante para el año 2020. A la fecha de emisión de este informe, la Compañía se encuentra evaluando su política de liquidez y en adición ha realizado descuentos de hasta el 50% del canon de arrendamiento a sus clientes para evitar que los locales arrendados se desocupen y se genere una disminución mayor de los ingresos. Como se explica en la Nota 1, la Administración de la Compañía está analizando alternativas para solucionar esta situación temporal, entre las cuales se encuentra evaluando el proyecto denominado Fusión Corporativa.