1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 12 de julio del 2012 bajo la denominación de Administradora del Pacífico S.A. Adepasa, e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de agosto del 2012.

Las operaciones de la Compañía incluyen las actividades de administración, arrendamiento o concesión de los locales dentro de centros comerciales, propiedad de compañías relacionadas; a cambio de una retribución, para lo cual la Compañía ha firmado contratos de mandato civil con las compañías relacionadas Inmobiliaria Lavie S.A., Inmobiliaria Mokte S.A., Inmobiliaria Meridional S.A. e Inmobiliaria Columbia S.A., quienes encargan a la Compañía la administración, operación y mantenimiento de los centros comerciales propiedad de esas compañías inmobiliarias. Para la ejecución de dichos contratos, Administradora del Pacífico S.A. Adepasa mensualmente entrega a las compañías anteriormente mencionadas el 75% del valor total recaudado por el pago de los arriendos/concesiones de los distintos locales de los centros comerciales. Ver contratos en la Nota 20.

Administradora del Pacífico S.A. Adepasa forma parte de las empresas del Grupo Económico El Rosado (el "Grupo") el cual se dedica principalmente a la venta de productos al detalle. Cada una de las empresas que conforman el referido grupo económico tiene a su cargo una actividad que contribuye al objeto del mismo. En consecuencia, la actividad actual de la Compañía y sus resultados están conformados fundamentalmente por las transacciones relacionadas a los acuerdos existentes con Corporación El Rosado S.A., así como con Inmobiliaria Lavie S.A., Inmobiliaria Motke S.A., Inmobiliaria Meridional S.A. e Inmobiliaria Columbia S.A., compañías miembros del mencionado Grupo. Ver Notas 18 y 20.

1.2 Situación económica del país

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no ha originado efectos significativos en las operaciones de la Compañía.

Implicaciones del Covid-19 en el negocio de la Compañía

Tal como se describe en la Nota 21 a los estados financieros adjuntos, a continuación, destacamos las circunstancias a las que nos enfrentamos considerando las medidas y planes emitidos por el Gobierno Central y revelamos las consecuencias de la situación actual, tanto operacionalmente como financieramente.

Las medidas tomadas por parte de la Administración de la Compañía para garantizar la hipótesis de negocio en marcha en la Compañía son las siguientes:

i) Continuidad en las actividades de administración, arrendamientos y concesión de locales dentro de los centros comerciales de las Compañías relacionadas, sin embargo, no se cobrará el valor de los arriendos mientras dure la emergencia sanitaria solo el valor de la recuperación de los costos y gastos de servicios básicos, además no se efectuará modificación en los precios de los cánones de arrendamiento previamente establecidos;

ii) Manejo del riesgo de crédito en cartera debido a la necesidad que conlleva la emergencia sanitaria País y hemos ampliado los días de crédito y cobro de saldos adeudados en 30 días;

iii) Reorganización de labores en las áreas administrativas y logísticas con el fin de cumplir con las medidas de restricción de movilidad, coordinación de teletrabajo y evitar un alto costo laboral innecesario (sobretiempos);

iv) Renegociación de días de crédito (incremento en 30 días) con los principales proveedores terceros para manejar un capital de trabajo necesario para solventar las obligaciones primarias a los trabajadores.

A pesar de las implicaciones generadas por el brote del Covid-19 y las medidas tomadas por el Gobierno Central y otras posibles medidas o posibles acontecimientos en el negocio, aunque incierto, no se considera, que el impacto del virus COVD-19 tenga un efecto material adverso en la condición financiera o liquidez de la Compañía.

1.3 Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha del 8 de abril 2020 del Vicepresidente Ejecutivo de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los estados financieros de Administradora del Pacífico S.A. Adepasa han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimados contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por la Compañía

Las siguientes normas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

Estas normas y modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos futuros, excepto por los efectos por adopción de la NIIF 16, esto se revela en la Nota 2.15.

Aun no adoptadas por la Compañía

Al 31 de diciembre de 2019, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021
NIIF 9, NIC 39 e IFRS 7	Cambios a las consideraciones a las tasas de interés (refenrenciales).	1 de enero 2020

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses. Durante el 2019 y 2018 no han existido transacciones significativas en monedas distintas al dólar estadounidense.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos de

libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

  Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

  La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Las categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

  - Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

  - Valor razonable con cambios en otro resultado integral: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se

incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el período en el que surgen.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo", "Cuentas por cobrar a clientes" y "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro (Nota 2.5.1).

Cuentas por cobrar a clientes

Corresponden a los montos adeudados por la facturación de los arriendos o concesiones de los locales dentro de los centros comerciales.

Se registran a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado, pues no devengan intereses y se recuperan hasta en 45 días.

Cuentas por cobrar (comerciales) a compañías relacionadas

Corresponden a la facturación de los arriendos de espacios físicos utilizados por estas compañías en los bienes inmuebles administrados por la Compañía. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses y se liquidan hasta en 60 días.

Cuentas por cobrar (financiamiento) a compañías relacionadas

Corresponden principalmente a financiamiento para capital de trabajo entregado a sus compañías relacionadas y pendientes de cobro. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se recuperan en el corto plazo.

Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Sociedad se compromete a comprar/vender el activo.

2.5.1 Deterioro de activos financieros

Para las cuentas por cobrar a clientes y a compañías relacionadas la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" que requiere que las perdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

La Compañía evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

2.5.2 Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen los "Préstamos con instituciones financieras", "Cuentas por pagar a proveedores", "Cuentas por pagar a partes relacionadas" y "Pasivos de arrendamiento". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Obligaciones financieras

Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados en el rubro gastos financieros.

Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días.

Cuentas por pagar a compañías relacionadas

Corresponde principalmente a los saldos por pagar por el 75% de los valores recaudados de los concesionarios en los centros comerciales propiedad de Inmobiliaria Lavie S.A., Inmobiliaria Motke S.A., Inmobiliaria Meridional S.A. e Inmobiliaria Columbia S.A., según lo estipulado en los distintos contratos de mandato mantenidos entre ellas.. Estas cuentas se registran a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado pues no devengan intereses y son pagaderas en el corto plazo.

2.6 Arrendamientos

Actividades de arrendamiento:

La Compañía mantiene los siguientes arrendamientos suscritos:

Tipo de activo identificado	Uso del activo identificado	Período de arrendamiento	Año de terminación
Edificio	Comercial	01-2019	11-2024
Edificio	Comercial	01-2019	09-2024
Equipos y bienes muebles	Comercial	01-2019	12-2021

Los contratos pueden contener componentes de arrendamiento y otros. La Compañía separa estos componentes en función de su valor unitario relativo. Sin embargo, para contratos de bienes inmuebles, en los que la compañía es el arrendatario, ha establecido no separar estos componentes y contabilizar como un solo componente de arrendamiento.

Los términos de los contratos son negociados de manera individual y continúen un amplio rango de términos y condiciones distintas. Los acuerdos de arrendamiento no imponen condiciones distintas al aseguramiento del bien usado por la Compañía.

Hasta el año 2018, los arrendamientos fueron clasificados como arrendamientos operativos o financieros Ver Nota 2.15. Desde el 1 de enero del 2019, los arrendamientos son reconocidos como activos por derecho de uso y su correspondiente pasivo de arrendamientos a la fecha en que dicho activo se encuentra listo para ser usado por la Compañía.

Los activos y pasivos originados por arrendamientos son medidos inicialmente a valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen los siguientes conceptos:

- Pagos fijos, menos cualquier incentivo en el arrendamiento por cobrar.
- Pagos variables que se basan en un índice o tasa, medido inicialmente usando la valoración a la fecha de inicio del contrato.
- Montos esperados a ser pagados por la Compañía por garantías residuales.
- El precio cuando se ejerce la opción de compra si la Compañía espera razonablemente ejercer dicha opción.
- Pagos de penalidades por la terminación del arrendamiento, si los términos del contrato reflejan que la Compañía ejercerán dicha opción.

Los pagos por arrendamientos a ser realizados si se ejerce la opción de extensión del contrato también son incluidos dentro de la medición del pasivo.
Los pagos por arrendamiento son descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si dicha tasa no puede ser medida razonablemente, que es generalmente el caso para la Compañía, se emplea la tasa incremental de arrendamiento, siendo la tasa de interés que la Compañía tendría que pagar para obtener fondos para adquirir un activo de similar valor al del activo por derecho de uso en un ambiente económico similar con términos y condiciones similares.

La tasa de descuento utilizada por la Compañía es de 8.81% que corresponde a la tasa de interés activa referencial publicada por el Banco Central del Ecuador, y ha sido considerada para cada uno de los bienes arrendados de acuerdo con el plazo y condiciones de cada contrato.

La Compañía está expuesta a potenciales futuros incrementos de los pagos variables de arrendamientos basados a índices o tasas, que no se incluyen dentro del pasivo de arrendamiento hasta que tienen efecto. Cuando se realizan ajustes a pagos basados en actualizaciones de tasas o índices, el pasivo de arrendamiento es medido nuevamente y ajustado contra el activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se separan entre principal y costo financiero. El costo financiero es cargado al estado de resultados integrales en el periodo del arrendamiento para producir una tasa de interés constante en el saldo remanente del pasivo para cada periodo.

Los activos por derecho de uso son medidos al costo, comprendiendo los siguiente:

- Medición inicial del pasivo de arrendamiento
- Cualquier pago de arrendamiento realizado antes o en la fecha de inicio del contrato menos cualquier incentivo recibido
- Cualquier costo directo inicial, y
- Costos de restauración

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian por el periodo menor entre la vida útil de dicho activo y el plazo del contrato sobre una base de línea recta. Si la Compañía espera razonablemente ejercer la opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia sobre la vida útil del activo correspondiente.

Los pagos asociados a arrendamiento de corto plazo y de menor valor son reconocidos como un gasto en el estado de resultado integral. Los arrendamientos de corto plazo poseen son aquellos con una duración de 12 meses o menos. Los arrendamientos de menor valor se asocian a equipos de informática e ítems de oficina.

Opciones de terminación y extensión

Los contratos antes descritos han considerado plazos de extensión razonables a ser ejecutados durante la utilización del activo por derecho de uso.

Las opciones de terminación y extensión se incluyen en ciertos contratos de arrendamiento de la Compañía y estos son usados para maximizar la flexibilidad operacional en términos del manejo de los activos usados para las operaciones de la Compañía. La mayoría de estas cláusulas solo pueden ser ejercidas por la Compañía y no por el arrendador.

Al determinar el plazo del arrendamiento, la Administración de la Compañía ha considerado todos los hechos y circunstancias que crean un incentivo económico para ejercer una opción de extensión. Las opciones de extensión (o períodos después de las opciones de terminación) sólo se han incluido en el plazo del arrendamiento considerando que hay certeza razonable de que el arrendamiento se va a extender (o no se va a terminar).

2.7 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables del 25% y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen que las compañías cuyos accionistas se encuentran en paraísos fiscales con una participación accionaria mayor del 50% deberán utilizar una tasa de impuesto del 28% sobre las utilidades gravables, la cual se reduce al 18% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Adicionalmente cuando la composición accionaria de la Compañía se encuentre conformada con accionistas domiciliados en paraísos fiscales con una participación accionaria menor al 50% deberán aplicar una tasa de impuesto del 28% sobre la proporción de las utilidades gravables atribuibles a su participación accionaria y una

tasa de impuesto del 25% a las utilidades gravables atribuibles a los accionistas residentes o no residentes (que no sean paraísos fiscales) en el Ecuador.

Las normas exigen el pago de un "anticipo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que se aplique cada año.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía registró como Impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 25% de las utilidades gravables sin embargo; al 31 de diciembre del 2018, la Compañía registró como Impuesto a la renta corriente causado el valor determinado en el anticipo mínimo, puesto que este valor fue mayor al determinado sobre la base del 25% de las utilidades gravables.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.
Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.8 Provisiones

Se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o asumida/implícita, que: i) es resultado de eventos pasados; ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos económicos para liquidar la obligación; y, iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.9 Beneficios sociales

Corrientes: Corresponden principalmente a:

i) Participación de los empleados en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos y de operación.

ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

No corrientes Jubilación patronal y desahucio (no fondeado):

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa del 4.21% (2018: 4.25%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos de Norteamérica, los cuales están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales y los efectos de reducciones y liquidaciones anticipadas que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el período que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.
Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.10 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el período en el que los accionistas resuelven en Junta General de Accionistas declarar y distribuir dividendos.

2.11 Reservas

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Facultativa

Esta reserva fue apropiada de las utilidades de años anteriores y es de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la prestación del servicio en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos por servicios prestados se basan en el precio especificado en los contratos de concesión, neto de devoluciones, rebajas y descuentos. No se considera presente ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito de hasta 45 días a terceros y hasta 90 días a compañías relacionadas, lo cual es considerado consistente con las prácticas del mercado.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso como se describe más adelante. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

Ingresos por administración de bienes inmobiliarios

Corresponde al 25% de los valores facturados a los concesionarios en los centros comerciales, ya que del total de facturas por arriendos y facturas de recuperación de gastos se traspasa el 75% a las compañías inmobiliarias propietarias. Ver Nota 20.
Recuperación de gastos

Corresponden a la facturación de las alícuotas de mantenimiento que se realizan mensualmente a los arrendatarios / concesionarios para recuperar gastos de mantenimiento y seguridad.

2.13 Costos y gastos

Se registran con base en el método de causación. Se regístran en el rubro de Gastos de operación y administrativos.

2.14 Ingresos diferidos

Corresponde a los derechos de concesión de áreas comerciales dentro de ciertos centros comerciales propiedad de Inmobiliaria Motke S.A., Inmobiliaria Lavie S.A. e Inmobiliaria Meridional S.A, otorgados a clientes, los cuáles se amortizan bajo el método de línea recta, considerando el plazo de los contratos. Los valores a reconocer en el Estado de resultados integrales durante los próximos 12 meses se reconocen en el pasivo corriente y el saldo remanente en el pasivo no corriente.

2.15 Adopción de nuevas normas NIIF 16

Como se menciona en la Nota 2.2, la Compañía ha adoptado la NIIF 16 de manera retrospectiva desde el 1 de enero del 2019, pero no ha restablecido la información comparativa del año 2018, de acuerdo con lo permitido por la norma. En consecuencia, las reclasificaciones y ajustes que surgen de las nuevas reglas de arrendamiento son reconocidas en el saldo de apertura del estado de situación financiera el 1 de enero del 2019. Las nuevas políticas contables se revelan en la Nota 2.6.

En la adopción de la NIIF 16, la Compañía reconoció pasivos de arrendamiento con relación con arrendamientos que fueron considerados previamente como "arrendamientos operativos" bajo los principios descritos en la NIC 17 – Arrendamientos y activos por el derecho de uso de los activos. Los pasivos fueron medidos al valor presente del remanente de los pagos de arrendamientos, descontados usando la tasa incremental de arrendamiento al 1 de enero del 2019. La tasa incremental promedio ponderada al 1 de enero del 2019 fue 8.81%.

Expedientes prácticos utilizados

En la aplicación inicial de la NIIF 16, la Compañía ha usado los siguientes expedientes prácticos permitidos por la norma:

- Aplicación de una sola tasa de descuento a un portafolio de arrendamientos con características razonablemente similares,
- Confianza en el análisis previo sobre si los arrendamientos son onerosos como una alternativa a la medición de deterioro – no existen contratos onerosos al 1 de enero del 2019,
- Contabilización de arrendamientos operativos con un periodo remanente de menos de 12 meses al 1 de enero del 2019 como arrendamientos de corto plazo,
- Exclusión de costos indirectos iniciales para la medición de activos por derecho de uso a la fecha de aplicación inicial, y;
- Uso de probabilidad en la determinación de si el contrato contiene opciones de extensión o terminación.

La Compañía ha optado por no revaluar si el contrato es o contiene un arrendamiento a la fecha de adopción. Por el contrario, para contratos iniciados antes de la fecha de transición, la Compañía usó la evaluación realizada bajo NIC 17.

Medición de pasivos de arrendamiento

	2018
Acuerdos de arrendamiento operativos revelados al 31 de diciembre del 2018	7.101.365
Descontados usando la tasa de arrendamiento incremental a la fecha de adopción	
Más: arrendamientos financieros reconocidos al 31 de diciembre del 2018	-
(Menos): arrendamientos de corto plazo no reconocidos como pasivo	-
(Menos): arrendamientos de menor valor no reconocidos como pasivo	-
Mas/(menos): contratos redefinidos como contratos de arrendamiento	-
Mas/(menos): ajustes como resultado de un tratamiento distinto por opciones de extensión y terminación	-
Mas/(menos): ajustes como resultado de cambios en el índice o tasa que afectan pagos variables	-
Pasivos de arrendamiento al 1 de enero del 2019	7.101.365
De los cuales son:	
Pasivos de arrendamiento corriente	2.044.437
Pasivos de arrendamiento no corriente	5.056.928
	7.101.365

Medición de activos por derecho de uso

Los activos por derecho de uso asociados a propiedades arrendadas fueron medidos retrospectivamente como si las nuevas reglas hubiesen sido aplicadas siempre. Otros activos por derecho de uso fueron medidos al monto equiparable al pasivo de arrendamiento, ajustado por montos prepagados o pagos de arrendamiento devengados que se asocian a dicho arrendamiento al 31 de diciembre del 2018.

Ajustes reconocidos en el estado de situación financiera

El cambio en la política contable afecta los siguientes rubros del estado de situación financiera al 1 de enero del 2019:

- Activo por derecho de uso: aumento/disminución de US$7,101,365
- Pasivos de arrendamiento: aumento/disminución de US$7,101,365

Contabilidad como arrendador

La Compañía no tuvo que realizar ajustes relacionados a activos en los que ella figura como arrendador por la adopción de la NIIF 16.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar:

La Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas, el cual utiliza una provisión de pérdida esperada sobre la vida del instrumento para todas cuentas por cobrar, la Nota 8 proporciona más detalle.

La Compañía reconoce una reserva para pérdidas para dichas pérdidas en cada fecha de presentación. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y desahucio. Para lo cual se utiliza el método de crédito unitario proyectado y los mismos son realizados por profesionales independientes.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a diversos riesgos financieros como son los riesgos de mercado, (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de precio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La estrategia de gestión de riesgo de la Compañía se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la operación.

La Vicepresidencia tiene a su cargo la administración de riesgos. La Vicepresidencia de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía, administrada de acuerdo con lo que prevén los contratos de mandato descritos en la Nota 20.

a) Riesgos de mercado:

i) Riesgo de tipo de cambio

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no está expuesta a este tipo de riesgo.

ii) Riesgo de precio

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no está expuesta a este tipo de riesgo.

iii) Riesgo de tasa de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable, si los hubiere. La exposición de la Compañía a este riesgo no es significativa pues sus créditos están contratados a una tasa variable en el mercado que no sufre variaciones importantes.

b) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes a efectivo y cuentas por cobrar a clientes.

Con respecto a los depósitos en bancos, la Compañía busca reducir la probabilidad de concentraciones significativas de riesgo de crédito porque mantiene sus depósitos en instituciones financieras de primera categoria, y limita el monto de la exposición al riesgo de crédito en cualquiera de las instituciones financieras.

Respecto de las cuentas por cobrar a clientes, éstas son gestionadas por la Compañía, la cual ha establecido políticas de control de riesgo crediticio para asegurar que los clientes tienen una adecuada historia de crédito, siendo el nivel de riesgo de crédito monitoreado de forma continua. Los plazos de crédito no superan los 45 días.

Las cuentas corrientes son mantenidas en bancos con calificación como se detalla a continuación:

	Calificación (1)	
Entidad Financiera	2019	2018
Banco Pichincha S.A.	AAA-	AAA-
Banco del Pacífico S.A.	AAA	AAA-
Banco Bolivariano C.A.	AAA	AAA-
Banco de Guayaquil S.A.	AAA	AAA
Banco Internacional S.A	AAA-	AAA-

(1) Calificación de acuerdo a información disponible en la Superintendencia de Bancos al 30 de septiembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018, respectivamente.

c) Riesgo de liquidez:

El flujo de los fondos generados por la empresa se origina por el cobro de los cánones de arrendamiento a los arrendatarios y concesionarios de los centros comerciales. La Compañía mantiene adecuados niveles de efectivo y equivalentes de efectivo de sus operaciones que le permite cumplir con sus obligaciones con proveedores y en el caso de existir un déficit de caja, la Compañía cuenta con el apoyo del Grupo.

El cuadro siguiente analiza el vencimiento de los pasivos financieros de la Compañía considerando el tiempo de vencimiento. Los montos presentados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados:

2019	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Préstamos con instituciones financieras	575,848	535,533	169,369
Cuentas por pagar a proveedores	194,266	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	8,160,192	-	-
Pasivos de arrendamientos	2,301,450	2,515,255	316,199

2018	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Préstamos con instituciones financieras	601,484	1,097,424	169,027
Cuentas por pagar a proveedores	125,032	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	5,486,624	-	-

4.2 Administración del riesgo de capital

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

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2019 y 2018 fueron los siguientes:

	2019	2018
Préstamos con instituciones financieras	1,168,687	1,669,289
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	8,160,192	5,486,833
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	626,850	520,915
Pasivos de arrendamientos	5,056,928	-
	15,012,657.00	7,677,037
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(2,037,306)	(1,829,752)
Deuda neta	12,975,351	5,847,285
Total patrimonio	2,066,627	1,086,182
Capital total	15,041,978	6,933,467
Ratio de apalancamiento	**86%**	**84%**

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	Corriente	
	2019	2018
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,037,306	1,829,752
Cuentas por cobrar a clientes	2,191,752	1,623,979
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	5,141,140	4,418,006
Total activos financieros	**9,370,198**	**7,871,737**
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Préstamos con instituciones financieras	1,168,687	1,669,289
Cuentas por pagar a proveedores	194,266	125,032
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	8,160,192	5,486,624
Otras cuentas por pagar	432,584	396,092
Pasivos de arrendamientos	5,056,928	-
Total pasivos financieros	**15,012,657**	**7,677,037**

Valor de instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar a clientes y a compañías relacionadas, cuentas por pagar a proveedores y compañías relacionadas y depósitos recibidos en garantía se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos y los préstamos con instituciones financieras y pasivos de arrendamientos devengan intereses utilizando tasas de mercado.

6. GASTOS POR NATURALEZA

a) Gastos de operación y administrativos:

	2019	2018
Servicios administrativos (Contratados a Corporación El Rosado S.A. Ver Notas 17 y 19)	4.747.644	5.010.826
Guardianía	4.837.882	4.655.375
Mantenimiento y reparación de inmuebles	6.511.765	6.038.478
Beneficios sociales	4.348.301	4.032.735
Impuesto al valor agregado	479.703	459.723
Jubilación patronal y desahucio	179.297	158.638
Otros gastos	113.897	354.731
	21.218.489	20.710.506

b) Otros ingresos, neto:

	2019	2018
Otros ingresos por recuperación de servicios básicos	418,880	408,681
Otros ingresos	129,704 (1)	453,217
Otros egresos / ingresos	(8,790)	(70,114)
	539,794	791,784

(1) Corresponde a los intereses ganados por los reclamos administrativos por pago en exceso en retenciones en la fuente de impuesto a la renta del período 2017, los mismos que fueron recuperados en el transcurso del 2019.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2019	2018
Banco Bolivariano C.A.	1,458,941	1,435,329
Banco del Pichincha C.A.	179,059	127,717
Banco del Pacifico S.A.	293,885	183,968
Banco de Guayaquil S.A.	77,671	59,375
Banco Internacional C.A	27,750	23,363
	2,037,306	1,829,752

Corresponden a depósitos en cuentas corrientes en dichos bancos de libre disponibilidad.

8. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

Composición:

	2019	2018
Clientes locales	2,271,555	1,684,197
Menos - provisión para cuentas incobrables	(79,803)	(60,218)
	2,191,752	1,623,979

A continuación se muestra un análisis de antigüedad de los saldos al cierre de cada año:

Por vencer	1,868,418	82%	1,646,183	98%
Vencidas				
1 a 30 días	234,036	10%	38,014	2%
31 a 60 días	56,037	2%	-	0%
Más de 60 días	113,064	5%	-	0%
	403,137	18%	38,014	2%
Total cuentas por cobrar	2,271,555	100%	1,684,197	100%

La Compañía aplica el método simplificado establecido en la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de su cartera de clientes. Para medir las pérdidas crediticias esperadas la cartera de clientes ha sido agrupada con base en las características de riesgos y en su historial de vencimiento para los cuales se han determinado ratios de pérdida crediticia esperada.

Los ratios de pérdidas crediticias esperadas se basan en perfiles de pago de las ventas realizadas por la

Compañía en el período de 12 meses anteriores al 31 de diciembre del 2019 y 2018. Al establecer los ratios

de pérdidas crediticias la Compañía estimó que no era necesario considerar de manera prospectiva dichos ratios debido a que no se identificaron variables macroeconómicas que afectaran la habilidad de sus clientes de cancelar sus deudas con la Compañía.

2019

	Por vencer	de 1 a 30 días	de 31 a 60 días	de 61 a 90 días	Más de 90 días	Total
Ratio esperado de pérdida crediticia	0.00%	0.00%	0.00%	70.58%	0.00%	
Cuentas por cobrar a clientes	1,868,418	234,036	56,037	113,064	-	2,271,555
Pérdida crediticia esperada	**-**	**-**	**-**	**79,803**	**-**	**79,803**

2018

	Por vencer	de 1 a 30 días	de 31 a 60 días	de 61 a 90 días	Más de 90 días	Total
Ratio esperado de pérdida crediticia	3.60%	2.51%	0.00%	0.00%	0.00%	
Cuentas por cobrar a clientes	1,646,183	38,014	-	-	-	1,684,197
Pérdida crediticia esperada	**59,263**	**955**	**-**	**-**	**-**	**60,218**

A continuación se muestra el movimiento de la provisión de deterioro de cuentas por cobrar:

	2019	2018
Saldos al inicio	60,218	42,480
Incrementos	22,454	17,738
Utilizaciones	(2,869)	-
Saldos al final	79,803	60,218

Los valores en libros de las cuentas por cobrar a clientes menos la estimación por deterioro son similares a su valor razonable.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, la estimación por deterioro de las cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas a esa fecha.

9. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	2019	2018
Crédito tributario de impuesto a la renta (1)	9,592,283	8,994,176
Crédito tributario de IVA (2)	6,311,851	5,360,854
	15,904,134	14,355,030

(1) Corresponde a crédito tributario por retenciones en la fuente de Impuesto a la renta de los ejercicios 2019 y 2018, las cuales se originan por las transacciones de compra y venta dentro del giro del negocio de la Compañía.

(2) Corresponde a crédito tributario por retenciones de IVA en compras, sobre los cuales la Compañía iniciará trámites de devolución en el 2020.

10. ARRENDAMIENTOS

Composición al 31 de diciembre:

	2019
Activos por derecho de uso	
Arrendamientos operativos	4,861,754
	4,861,754
Pasivos de arrendamientos	
Corriente	2,290,955
No corriente	2,765,973
	5,056,928

Las adiciones del activo por derecho de uso del periodo fueron US$7,101365.

Los montos reconocidos en el estado de resultado integral por concepto de arrendamientos son:

	2019
Depreciación de los activos por derecho de uso	
Saldo al 1 de enero del 2019	-
Depreciación cargada a resultados	2,239,611
Saldo al 31 de dieimbre del 2019	2,239,611
Gasto por interés (incluido dentro de costos financieros)	513,063
Gasto relacionado a arrendamientos de corto plazo (incluido en el costo de ventas, gastos administrativos y gasto de ventas)	-
	513,063

El flujo de efectivo total por concepto de arrendamientos fue US$ 2,044,437.

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

			Tasas de interés anual	
	2019	2018	2019	2018
Porción corriente				
Banco Bolivariano C.A. (1)	500,000	500,000	6.75%	6.75%
Más intereses por pagar	2,020	2,622		
	502,020	502,622		
Porción no corriente				
Banco Bolivariano C.A. (1)	666,667	1,166,667		
	1,168,687	1,669,289		

(1) Préstamo contratado en abril del 2018, principalmente para financiar capital de trabajo, con pagos mensuales de capital e intereses y con vencimientos hasta abril del 2022, el cual se encuentra garantizado por su relacionada Corporación El Rosado S.A.

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo:

Años	2019	2018
2020	-	500,000
2021	500,000	500,000
2022	166,667	166,667
	666,667	1,166,667

12. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	2019	2018
Manlim Mantenimiento y Limpieza S.A.	129,290	121,605
Ecovarexa S.A.	43,306	-
Otros menores	21,670	3,427
	194,266	125,032

13. ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES

Corresponden a valores recibidos de clientes para arriendo de locales, se liquidan hasta 60 días:

	2019	2018
Banco de Guayaquil S.A.	144,080	144,080
Banco Internacional S.A.	89,220	89,220
Banco del Pacífico S.A.	62,388	61,404
Consorcio Ecuatoriano de Telecomunicaciones	20,570	20,570
In Food Services Corp.	8,966	8,966
La Ganga S.A.	11,160	11,160
Unilever Andina Ecuador S.A.	13,242	13,242
Banco Solidario S.A.	13,857	13,857
Otros menores	76,642	77,758
	440,125	440,257

14. DEPÓSITOS RECIBIDOS EN GARANTÍA

	2019	2018
Depósitos recibidos en garantía (1)	8,663,586	8,136,102

(1) Corresponden a depósitos en garantía recibidos relacionados con los contratos de arriendos suscritos con los concesionarios de los centros comerciales administrados y que se cancelan en el momento del vencimiento de dichos contratos.

15. OTROS IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

a) Composición de otros impuestos por pagar:

	2019	2018
Retenciones de IVA por pagar	194,552	181,772
Retenciones de impuesto a la renta por pagar	163,565	153,797
	358,117	335,569

b) Conciliación tributaria - contable

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018:

	2019	2018
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	2,333,177	1,417,819
Menos - 15% de participación de los trabajadores en las utilidades	(349,977)	(212,673)
Utilidad antes de impuesto a la renta	1,983,200	1,205,146
Más - Gastos no deducibles	408,865	228,751
Base tributaria	2,392,065	1,433,897
Tasa impositiva	25%	25%
Impuesto a la renta	598,016 (1)	358,474
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	-	666,996 (1)
Menos - Retenciones en la fuente del año	(5,668,733)	(5,067,890)
Menos - Retenciones en la fuente del año 2018	(4,521,566)	(4,593,282)
Impuesto a la renta por recuperar (Ver Nota 9)	(9,592,283)	(8,994,176)

(1) Montos registrados como gastos de impuesto a la renta.

c) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2017 al 2019 aún están sujetos a una posible fiscalización.

d) Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuestos diferidos es el siguiente:

	2019	2018
Impuestos diferidos activos:		
Impuesto diferido activo que se recuperará después de 12 meses	79,753	30,960

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido activo, generado principalmente por el gasto de los beneficios definidos de la Compañía, son los siguientes:

	Activo
Saldo al 1 de enero del 2019	30,960
Movimiento del año (1)	48,793
Saldo al 31 de diciembre del 2019	79,753

(1) El cálculo del impuesto a la renta diferido se determinó utilizando una tasa impositiva de acuerdo a las reformas tributarias publicadas el 29 de diciembre del 2018.

e) Legislación sobre precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US$15,000,000 (Anexo e Informe o US$3,000,000 solo presentar Anexo). Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio de cada año conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

La Administración de la Compañía considerando que las transacciones efectuadas en el año 2019 son similares a las efectuadas en el año 2018, y que el informe de precios de transferencia efectuado para el año 2018 no arrojó efectos sobre la provisión de impuesto a la renta del mencionado año, no se esperan impactos significativos sobre la provisión de impuesto a la renta del año 2019.

f) Otros asuntos – reformas tributarias

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.

- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.

- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.

- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.

- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

De acuerdo con la Administración de la Compañía, las principales reformas que tendrán un impacto a partir del año 2020 serán son la eliminación del saldo del anticipo a liquidarse del impuesto a la renta y del impuesto mínimo, y la generación de un gasto no deducible por la provisión de la contribución única y temporal.

16. BENEFICIOS SOCIALES

Corrientes:

2019	Saldos al inicio	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldos al final
Beneficios a empleados	325,475	1,005,324	(971,182)	359,617
Participación de los trabajadores en las utilidades	212,673	349,977	(212,673)	349,977
	538,148	1,355,301	(1,183,855)	709,594

2018	Saldos al inicio	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldos al final
Beneficios a empleados	311,068	964,544	(950,137)	325,475
Participación de los trabajadores en las utilidades	187,063	212,673	(187,063)	212,673
	498,131	1,177,217	(1,137,200)	538,148

No corrientes:

Composición:

	2019	2018
Jubilación patronal	709,356	660,149
Indemnización por desahucio	198,199	178,590
	907,555	838,739

El movimiento de las provisiones para jubilación patronal y desahucio es la siguiente:

	Jubilación		Desahucio		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Al 1 de enero	660,149	548,668	178,590	158,586	838,739	707,254
Costo por servicios corrientes (1)	113,876	101,843	29,973	28,524	143,849	130,367
Costos por intereses (1)	27,975	21,999	7,473	6,276	35,448	28,272
Pérdida (ganancia) actuarial (2)	(57,577)	(1,557)	(19,380)	(14,697)	(76,957)	(16,254)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(38,621)	(10,669)	-	-	(38,621) (2)	(10,669) (1)
Transferencia de empleados desde otras empresas	3,554	-	1,543	-	5,097	-
Transferencia de empleados hacia otras empresas	-	(132,00)	-	(79,00)	-	(211)
Al 31 de diciembre	709,356	660,149	198,199	178,590	907,555	838,739

(1) El gasto registrado en el 2019 fue de US$179,297 (2018: US$158,428).

(2) Reconocidos en otros resultados integrales.

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	2019	2018
Tasa de descuento	4.21%	4.25%
Tasa de incremento salarial	1.50%	1.50%
Tasa de rotación (promedio)	10.14%	10.68%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Vida laboral promedio remanente (años)	8.5	8.62
Antigüedad para jubilación (Hombres y mujeres)	25 años	25 años

(1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

Análisis de Sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha del estado de situación financiera, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos OBD en los montos incluidos en la tabla a continuación:

	Jubilación Patronal	Desahucio
Tasa de descuento		
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(38,613)	(7,763)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	-5%	-4%
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	41,644	8,329
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	6%	4%
Tasa de incremento salarial		
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	42,581	8,742
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	6%	4%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(39,793)	(8,233)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	-6%	-4%
Rotación		
Variación OBD (Rotación + 5%)	(23,279)	6,937
Impacto % en el OBD (Rotación + 5%)	-3%	4%
Variación OBD (Rotación - 5%)	24,206	(6,619)
Impacto % en el OBD (Rotación - 5%)	3%	-3%

17. INGRESOS DIFERIDOS

	2019	2018
Saldo inicial	3,290,733	4,424,524
Apropiación	(1,133,791)	(1,133,791)
	2,156,942	3,290,733
Menos - Porción corriente	(968,660)	(1,133,791)
No corriente	1,188,282	2,156,942

Corresponden a valores recibidos por convenios civiles de concesiones de áreas comerciales otorgadas al Banco Guayaquil, Banco Pichincha y Banco Bolivariano en los centros comerciales de Inmobiliaria Motke S.A., Inmobiliaria Lavie S.A e Inmobiliaria Inmerisa S.A., en los cuales la Compañía es la administradora bajo contratos de mandato.

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2019 y 2018 con compañías relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía:

	2019	2018
Ingresos		
Corporación El Rosado S.A. (1)	29,529,843	28,636,188
Inmobiliaria Meridional S.A. (2)	9,292	-
Inmobiliaria Mokte S.A. (2)	34,912	25,996
Inmobiliaria Lavie S.A. (2)	150,180	154,837
Supercines S.A. (3)	5,233,599	4,827,568
Entretenimiento del Pacifico S.A. (3)	186,000	186,000
Comdere S.A. (3)	1,768,464	1,508,305
Briko S.A. (3)	223,014	-
Prokarnita S.A. (3)	325,709	-
Tiendas Tuti S.A. (3)	259,423	-
Otros arriendos (3)	284,701	389,263
	38,005,137	35,728,157
Gastos		
Inmobiliaria Mokte S.A. (4)	46,096,990	42,254,413
Inmobiliaria Lavie S.A.(4)	20,457,460	18,903,498
Inmobiliaria Meridional S.A. (4)	3,043,445	2,485,013
Inmobiliaria Columbia S.A. (4)	41,805	20,742
Corporación El Rosado S.A. (5)	4,747,644	5,010,826
	74,387,344	68,674,492

(1) Corresponde a ingresos por arriendos de espacios físicos en centros comerciales por US$22,389,056 y recuperación de servicios básicos y otros por US$7,140,787.

(2) Corresponde a ingresos por recuperación de gastos de servicios básicos. Ver Nota 20.

(3) Corresponde principalmente a ingresos por arriendos de espacios físicos en centros comerciales administrados por la Compañía.

(4) Corresponde al 75% de los valores facturados de los concesionarios en los centros comerciales propiedad de estas compañías.

(5) Corresponde principalmente a servicios de mantenimiento, asesoría logística y personal, actividades publicitarias y arrendamiento. Ver Notas 6 y 20.

Composición de los saldos, con las compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

Cuentas por cobrar	2019	2018
Inmobiliaria Mokte S.A. (6)	4.030	3.154.107
Procesadora de Alimentos Karnita	396.792	186.272
Inmobiliaria Meridional S.A. (6)	8.676	-
Corporación El Rosado S.A. (7)	2.566.220	24.667
Supercines S.A. (7)	964.558	866.911
Comdere S.A. (7)	747.171	130.210
Inmobiliaria Lavie S.A. (6)	81.901	12.100
Constructora Abidi S.A.	7.272	17.272
Constructora Abacam S.A.	4.159	13.159
Alimentos Del Ecuador Cia.Ltda. Alidor (7)		9.658
Briko S.A. (7)	22.975	890
Inmobiliaria Columbia S.A.	3.038	2.579
Market & Delivery Supereasy S.A. Agil&Ec	19.301	181
Panaderia del Pacifico Sa Panpacsa	6.096	
Restaurantes Unidos SA Restaunsa	41.292	
Tiendas Tutti SA .	267.659	
	5.141.140	4.418.006

Cuentas por pagar		
Corporación El Rosado S.A. (8)	535.472	90.405
Inmobiliaria Lavie S.A. (9)	3.241.158	1.508.947
Inmobiliaria Mokte S.A. (9)	4.080.958	3.729.162
Inmobiliaria Meridional S.A. (9)	298.741	155.944
Inmobiliaria Columbia S.A. (9)	3.862	2.165
Inseg SA.		210
	8.160.192	5.486.833

(6) Al 31 de diciembre del 2019 corresponden a saldos por transacciones comerciales de administración de propiedades, al 31 de diciembre del 2018 Correspondía a valores entregados a Motke S.A., Lavie S.A. e Inmerisa S.A. para financiar capital de trabajo, no devengan intereses y se liquidan en el corto plazo; parte de estos fondos fueron a su vez entregados a Adepasa por Corporación El Rosado S.A.

(7) Corresponde al saldo por cobrar por arriendos de espacios físicos de locales comerciales administrados por la Compañía. No devengan intereses y son cobrables en 60 días.

(8) Corresponde al saldo por pagar por conceptos de servicios administrativos que brinda Corporación El Rosado los cuales se liquidan en el corto plazo. Ver Nota 20.

(9) Corresponde a saldos por pagar al 31 de diciembre del 2019 de los valores facturados a los concesionarios en los centros comerciales propiedad de estas compañías. No devengan intereses y son liquidados en 60 días.

19. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 comprende 9,000 acciones ordinarias y 4,500 acciones preferentes de valor nominal US$1 cada una.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los accionistas de Administradora del Pacífico S.A. son:

Nómina de Accionistas	%	Dolares
NORTH PARK AVENUE INVESTMENT COMPANY LLC	2,64	$ 356,00
UPPER HUDSON INVESTMENT COMPANY LLC	48,68	$ 6.572,00
UPPER NEW YORK INVESTMENT COMPANY LLC	48,68	$ 6.572,00
	100,00	$ 13.500,00

(1) Compañías domiciliadas en el exterior.

20. PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA

i) Civil de mandato para la administración de bienes inmobiliarios -

Inmobiliaria Lavie S.A.

Con fecha 1 de octubre del 2012 se firmaron contratos de mandato con Inmobiliaria Lavie S.A. por la administración, operación y mantenimiento de los centros comerciales "Riocentro Norte", "Paseo Shopping Santo Domingo", "Paseo Shopping Portoviejo", "Paseo Shopping Milagro", "Paseo Shopping Manta" y "Riocentro Los Ceibos",, "Mi Comisariato y Rio Store Plaza Quil" y "Mi Comisariato Urdesa".

Por medio de estos contratos se faculta y autoriza a la Compañía para que bajo su única y absoluta responsabilidad pueda seleccionar y celebrar los contratos de concesión de los locales comerciales. Por dichos contratos las partes han convenido como precio por la Administración de los centros comerciales el 25% del total facturado mensualmente por el pago de las concesiones de los distintos locales del centro comercial; así mismo, la Compañía traspasa a las compañías inmobiliarias propietarias de los centros comerciales el 75% de los valores recaudados.

Durante el 2019 la Compañía registró como costo de arriendos a propietarios de centro comerciales un valor de US$20,457,460 (2018: US$18,903,498).

Estos contratos tienen una duración de cinco años a partir de la fecha de celebración de los mismos. Las partes podrán acordar la renovación por igual periodo, los cambios que convengan los deberán pactar 90 días antes del vencimiento del mismo.

Inmobiliaria Mokte S.A.

Con fecha 1 de octubre del 2012 se firmaron contratos de mandato con Inmobiliaria Mokte S.A. por la administración, operación y mantenimiento de los centros comerciales "Riocentro Entreríos", "Paseo Shopping Playas", "Paseo Shopping La Península", "Riocentro Sur", "Paseo Shopping Vía Daule", "Paseo Shopping Daule", Paseo Shopping Machala", Paseo Shopping Babahoyo", "Paseo Shopping Riobamba", "Hipermarket El

Progreso", "Hipermarket Vergeles", "Mini El Recreo", Hipermarket Albán Borja", Ferrisariato Eloy Alfaro", "Mini El Guasmo", "Mi Comisariato Roca", "Hipermarket Durán", Paseo Shoping Quevedo", "Centro Comercial El Dorado", "Centro de distribución Km 8.5 Vía a Daule", "Paso Shopping Balzar", y "Mi comisariato Mucho Lote 2".

Por medio de estos contratos se faculta y autoriza a la Compañía para que bajo su única y absoluta responsabilidad pueda seleccionar y celebrar los contratos de concesión de los locales comerciales. Por dichos contratos las partes han convenido como precio por la Administración de los centros comerciales el 25% del total recaudado mensualmente por el pago de las concesiones de los distintos locales del centro comercial; así mismo, la Compañía traspasa a las compañías inmobiliarias propietarias de los centros comerciales el 75% de los valores recaudados.

Durante el 2019 la Compañía registró costo de arriendos a propietarios de centro comerciales un valor de US$46,096,990 (2018: US$42,254,413).

Estos contratos tienen una duración de cinco años a partir de la fecha de celebración de los mismos. Las partes podrán acordar la renovación por igual periodo, los cambios que convengan los deberán pactar 90 días antes del vencimiento del mismo.

Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa

Durante el 2014 se firmaron contratos de mandato con Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa_por la administración, operación y mantenimiento de los locales comerciales "Hipermarket Vía a la Costa", "Parque California", "Hipermarket Ballenita", "Hipermarket Montecristi" y "Mi Comisarito Naranjal".

Por medio de estos contratos se faculta y autoriza a la Compañía para que bajo su única y absoluta responsabilidad pueda seleccionar y celebrar los contratos de concesión de los locales comerciales. Por dichos contratos las partes han convenido como precio por la Administración de los centros comerciales el 25% del total facturado mensualmente por el pago de las concesiones de los distintos locales del centro comercial; así mismo, la Compañía traspasa a las compañías inmobiliarias propietarias de los centros comerciales el 75% de los valores recaudados.

Durante el 2019 la Compañía registró costo de arriendos a propietarios de centro comerciales un valor de US$3,043,445 (2018: US$2,485,013).

Estos contratos tienen una duración de cinco años a partir de la fecha de celebración de los mismos. Las partes podrán acordar la renovación por igual periodo, los cambios que convengan los deberán pactar 90 días antes del vencimiento del mismo.

Inmobiliaria Columbia S.A.

Con fecha 12 junio del 2019 se firmaron contratos de mandato con Inmobiliaria Columbia S.A. por la administración, operación y mantenimiento del local comercial "Carl's Junior 9 de octubre".

Por medio de estos contratos se faculta y autoriza a la Compañía para que bajo su única y absoluta responsabilidad pueda seleccionar y celebrar los contratos de concesión de los locales comerciales. Por dichos contratos las partes han convenido como precio por la Administración de los centros comerciales el 25% del total facturado mensualmente por el pago de las concesiones de los distintos locales del centro comercial; así mismo, la Compañía traspasa a las compañías inmobiliarias propietarias de los centros comerciales el 75% de los valores recaudados.

Durante el 2019 la Compañía registró costo de arriendos a propietarios de centro comerciales un valor de US$41,805.

Estos contratos tienen una duración de cinco años a partir de la fecha de celebración de los mismos. Las partes podrán acordar la renovación por igual periodo, los cambios que convengan los deberán pactar 90

días antes del vencimiento del mismo.

ii) **Contratos de prestación de servicios**

Corporación El Rosado S.A.

En enero del 2017, la Compañía suscribió un contrato de prestación de servicios de mantenimiento con su relacionada Corporación El Rosado S.A., con el objeto de optimizar la coordinación, control y eficacia de su negocio, en virtud de la cual la Compañía conviene pagar US$555,000 (2018: US$555,000) anuales.

El plazo de duración de este contrato es de 12 meses, el cual se renovará automáticamente por el plazo de un año más, hasta que una de las partes manifieste su voluntad de darlo por terminado.

En enero del 2016, la Compañía suscribió un contrato de prestación de servicios de asesoría de personal con su relacionada Corporación El Rosado S.A., con el objeto de optimizar la coordinación, control y eficacia de su negocio, en virtud de la cual la Compañía conviene pagar US$32,400 (2018: US$32,400) mensuales.

El plazo de duración de este contrato es de un año, el cual se renovará automáticamente por el plazo de un año más, hasta que una de las partes manifieste su voluntad de darlo por terminado.

En enero del 2018, la Compañía suscribió un contrato de prestación de servicios logísticos con su relacionada Corporación El Rosado S.A., con el objeto de optimizar la coordinación, control y eficacia de su negocio, en virtud de la cual la Compañía conviene pagar US$798,000 (2018: US$798,000) anual.

El plazo de duración de este contrato es de 12 meses, el cual se renovará automáticamente por el plazo de un año más, hasta que una de las partes manifieste su voluntad de darlo por terminado.

En febrero del 2015, la Compañía suscribió un contrato de prestación de arrendamiento de activos fijos con su relacionada Corporación El Rosado S.A., con el objeto de que sean utilizados en los centros comerciales, en virtud de la cual la Compañía conviene cancelar un canon mensual de US$212,00 (2018: US$212,000).
El plazo de duración de este contrato es de 11 meses, el cual se renovará automáticamente por el plazo de 11 meses más, hasta que una de las partes manifieste su voluntad de darlo por terminado.

Adicionalmente, se estipula que el canon mensual de arrendamiento podría incrementarse; previo acuerdo de las partes.

Los montos antes indicados totalizan en el 2019 aproximadamente US$4,641,000 (2018: US$4,986,000).

21. EVENTOS SUBSECUENTES

A finales de 2019, surgieron noticias de China sobre el COVID-19 (Coronavirus). La situación al final del año era que un número limitado de casos de un virus desconocido habían sido reportados.

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como "pandemia global" al brote de coronavirus (Covid-19). Dados los efectos sanitarios de esta pandemia, el Gobierno del Ecuador se encuentra adoptando medidas tendientes a evitar su propagación, las cuales podrían tener impactos negativos en los niveles de actividad económica del país y, por consiguiente, en las operaciones de la Compañía.

Actualmente, la Compañía no puede evaluar el impacto total del virus COVID-19 en su posición financiera futura y los resultados de las operaciones, sin embargo, dependiendo de los desarrollos futuros, puede tener un impacto negativo en la Compañía. Tales efectos sumados a los que se derivan de altos niveles de volatilidad en las variables macroeconómicas se verán reflejados en los estados financieros posteriores al 31 de diciembre de 2019.

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros separados que no hayan sido revelados en los mismos.

CPA. KEYCO BURGOS
CONTADORA GENERAL
CI: 0913751632

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CERTIFICACIÓN

CÉDULA DE **CIUDADANÍA** NUI **091375163-2**

APELLIDOS Y NOMBRES

BURGOS GUERRERO
KEYCO ROSAURA

LUGAR DE NACIMIENTO

GUAYAS
GUAYAQUIL
BOLIVAR /SAGRARIO/

FECHA DE NACIMIENTO 1971-01-07

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO: MUJER

ESTADO CIVIL DIVORCIADO

FIRMA DEL CEDULADO

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN
MAGISTER

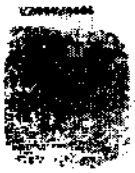
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
BURGOS CHANG JUAN TOMAS

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
GUERRERO TRIVIÑO DE B ROSA GUERRERO

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2018-03-29

FECHA DE EXPIRACIÓN
2028-03-29

CORP. REG. CIVIL DE GUAYAQUIL



FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL GOBIERNO SECCIONAL

IDECU09137516327<<<<<<<<<<<<<<<
7101076F2803294ECU<<<<<<<<<<<4
BURGOS<GUERRERO<<KEYCO<ROSAURA