

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2019

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Quito, Ecuador

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base de la opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se detallan más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras responsabilidades éticas de conformidad con el Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

Asuntos clave de auditoría:

4. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:

5. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.

PBX +593 4 2367833 • Telf. 2361219 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Teléfonos +593 2 2263959 • 2263960 • 2256814 • E-mail pkfuio@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



6. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
7. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los estados financieros:

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
9. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Así mismo:
 - 9.1. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
 - 9.2. Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
 - 9.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.
 - 9.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

- 9.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
10. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

11. De conformidad con el artículo 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la entidad en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

4 de marzo de 2020
Guayaquil, Ecuador

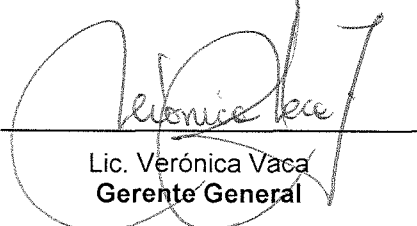
PKF Ecuador & Co.
Registro No. SC-RNAE-002


Manuel García
Socio

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota H)	166,866	264,387
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados	21,436	21,436
Cuentas y documentos por cobrar relacionados	8,868	51,695
Otras cuentas y documentos por cobrar		2,379
Activos por impuestos corrientes (Nota I)	351,246	394,348
Servicios y otros pagos anticipados (Nota J)	368,321	18,550
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	916,737	752,795
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades de inversión (Nota K)	10,502,079	10,769,291
Inversiones en instrumentos de patrimonio (Nota L)	246,676	204,208
Otros activos no corrientes	10,116	10,116
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	10,758,871	10,983,615
TOTAL ACTIVOS	11,675,608	11,736,410
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	9,374	
Otras obligaciones corrientes (Nota M)	265,782	218,602
Pasivo de contratos (Nota O)	579,478	566,459
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	854,634	785,061
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Obligaciones con instituciones financieras (Nota N)	818,000	818,000
Pasivos de contratos (Nota O)	2,789,261	3,246,673
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	3,607,261	4,064,673
PATRIMONIO (Nota Q)		
Capital social	1,200,000	1,200,000
Resultados acumulados	6,013,713	5,686,676
TOTAL PATRIMONIO	7,213,713	6,886,676
TOTA PASIVOS Y PATRIMONIO	11,675,608	11,736,410



Lic. Verónica Vaca
Gerente General

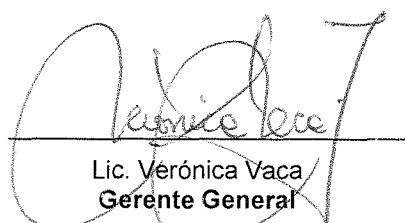


Patricia Matute
Contadora General

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2019	2018
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (Nota R)	2,021,164	1,997,572
GASTOS OPERACIONALES (Nota S)	473,483	431,901
UTILIDAD OPERACIONAL	1,547,681	1,565,671
OTROS INGRESOS Y GASTOS:		
Ingresos financieros	1,278	
Otros ingresos	46,495	92,041
Gastos financieros	82,100	78,923
	(34,327)	13,118
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	1,513,354	1,578,789
Impuesto a la renta:		
Corriente (Nota T)	386,317	393,029
UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	1,127,037	1,185,760



Lic. Verónica Vaça
Gerente General



Patricia Matute
Contadora General



INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresados en US Dólares)

	Resultados acumulados		
	Resultados acumulados provenientes de la adopción de NIIF por primera vez	Utilidades acumuladas no distribuidas de ejercicios anteriores	Total
Saldo al 1 de enero de 2018	1,200,000	5,218,431	6,294,976
Distribución de dividendos		(1,794,060)	(1,794,060)
Utilidad neta y resultado integral del ejercicio		1,185,760	1,185,760
Saldo al 1 de enero de 2019	1,200,000	4,610,131	5,686,676
Distribución de dividendos		(800,000)	(800,000)
Utilidad neta y resultado integral del ejercicio		1,127,037	1,127,037
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1,200,000	4,937,168	6,013,713


 Lic. Verónica Vaca
Gerente General

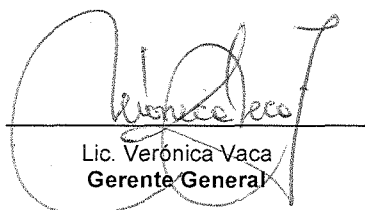

 Patricia Matute
Contadora General

Vea notas a los estados financieros

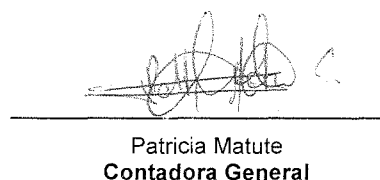
INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2019	2018
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	1,984,445	2,084,600
Efectivo pagado a proveedores y terceros	(1,247,640)	(404,722)
Otros ingresos (gastos), neto	(34,326)	13,118
EFFECTIVO NETO USADO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	702,479	1,692,996
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversiones en acciones		23,480
EFFECTIVO NETO USADO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		23,480
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de dividendos	(800,000)	(1,794,059)
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(800,000)	(1,794,059)
DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(97,521)	(77,583)
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	264,387	341,970
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	166,866	264,387



Lic. Verónica Vaca
Gerente General



Patricia Matute
Contadora General

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2019	2018
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	1,127,037	1,185,760
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades de inversión	267,212	271,604
Ganancia en inversiones	(42,468)	(80,720)
Apropiación de ingresos diferidos	(571,465)	259,735
	<u>780,316</u>	<u>1,636,379</u>
Variación en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar, neto	(304,564)	21,948
Otros activos	43,102	65,080
Cuentas y documentos por pagar, neto	183,625	(30,411)
	<u>(77,837)</u>	<u>56,617</u>
EFFECTIVO NETO USADO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>702,479</u></u>	<u><u>1,692,996</u></u>



Lic. Verónica Vaca
Gerente General



Patricia Matute
Contadora General

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresadas en US Dólares)

A. INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.:

La Compañía Inmobiliaria Torre Vieja S.A. está constituida en el Ecuador desde el 8 de enero de 2007 y su actividad principal es la adquisición de cualquier clase de bienes muebles o inmuebles. La Compañía es propietaria del Centro Comercial "Maltería Plaza", ubicado en la ciudad de Latacunga, el cual inició sus operaciones el 18 de noviembre de 2012.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no cuenta con empleados.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización por parte del Representante Legal de la Compañía con fecha 26 de febrero de 2020, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio que se miden al método de participación.

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

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan los valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía del valor razonable descrita a continuación:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**
(Continuación)

Nivel 2: Datos de entrada (insumos) distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Datos de entrada (insumos) que no son observables para el activo o pasivo.

Para los activos y pasivos 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.

Juicios y estimaciones: La preparación de estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota D se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

Moneda funcional y de presentación: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de curso legal en la República del Ecuador y, por lo tanto, moneda funcional y de presentación de la Compañía.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes: La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de operaciones, se mantiene principalmente con fines de negociación, se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa o es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que se tenga restricciones para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del período sobre el que se informa. El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación, se mantiene principalmente con fines de negociación, deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o no tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa. La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en valores determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Instrumentos financieros: Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio de otra entidad. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía pasa a formar parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

- **Medición inicial:**

Excepto para las cuentas por cobrar comerciales, los activos y pasivos financieros se miden inicialmente por su valor razonable más o menos, en el caso de un instrumento financiero que no se contabiliza a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo o pasivo financiero.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros que se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados, se reconocen de inmediato en el resultado del período.

Las cuentas por cobrar comerciales se miden por su precio de transacción, si no tienen un componente financiero significativo.

- **Medición posterior:**

Activos financieros:

Los activos financieros se miden posteriormente al costo amortizado, valor razonable con cambios en otro resultado integral o valor razonable con cambios en resultados, dependiendo de su clasificación.

Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado o valor razonable con cambios en resultados.

- **Clasificación:**

Activos financieros:

Los activos financieros se clasifican, según se midan posteriormente, sobre la base del modelo de negocio de la Compañía para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales de los mismos, en las siguientes categorías:

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

- Costo amortizado: Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros 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 utilizando el método de interés efectivo.

Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otros ingresos, netos 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 financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros 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 con cambios en otros resultados integrales.

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 capital a resultados y se reconocen en otros ingresos, netos. 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 otros ingresos, netos 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 valor razonable con cambios en otro resultado integral se miden a valor razonable con cambios en 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 otros ingresos, netos en el periodo en el que surgen.

La Compañía 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.

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.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el “Efectivo y equivalentes de efectivo”, “Inversiones al costo amortizado”, “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.

Las cuentas por cobrar a clientes son los montos que adeudan los clientes en el curso normal de operaciones. Las cuentas por cobrar a clientes y a compañías relacionadas cuentan con un promedio de cobro menor a 360 días. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

Las inversiones al costo amortizado son representadas en el estado de situación financiera por inversiones temporales que corresponden a certificados de depósitos con vencimiento fijo, que la Administración tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se clasifican, según se midan posteriormente, en pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y al costo amortizado.

La Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen “Obligaciones financieras”, “Cuentas por pagar comerciales”, “Cuentas por pagar a Compañías relacionadas” y “Otras cuentas por pagar”. 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 y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro gastos financieros.

“Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar”:

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios.

Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

“Cuentas por pagar a compañías relacionadas”: Corresponden principalmente a obligaciones de pago por servicios en el curso normal del negocio cuyos términos no se encuentran definidos en contratos. Se registran a su valor nominal pues no generan intereses y se liquidan en el corto plazo o de acuerdo con las disponibilidades de efectivo.

- **Deterioro de activos financieros:**

La Compañía no reconoce ninguna corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas sobre sus activos financieros puesto que no existen indicios de deterioro sobre su cartera.

La Compañía adoptó el método simplificado para cuentas por cobrar comerciales, de modo que el deterioro se registra siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo.

Las cuentas por cobrar comerciales están clasificadas por características de riesgo comunes que representan la capacidad de los clientes de pagar todos los saldos adeudados de acuerdo con los términos contractuales. Las cuentas por cobrar comerciales no tienen un componente de financiación significativo de acuerdo con la NIIF 15. De acuerdo con el párrafo 5.5.15 de la NIIF 9, las correcciones de valor por pérdidas para estas cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un valor igual a las pérdidas crediticias esperadas durante la vida de las cuentas por cobrar comerciales.

Se considera una pérdida crediticia como el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que debe recibir según el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir. La pérdida por deterioro de valor se reconoce en los resultados del período.

La evaluación de las pérdidas crediticias esperadas de los activos financieros se realiza considerando la probabilidad esperada no sesgada mediante la evaluación de un rango de resultados posibles, el valor temporal del dinero y la información razonable y sustentable (interna o externa; datos específicos del deudor o generales) que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en la fecha de presentación sobre sucesos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

- **Baja de activos financieros:**

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los valores que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

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

- **Baja de pasivos financieros:**

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando las obligaciones de la Compañía hayan sido pagadas o canceladas, o hayan expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

- **Compensación de activos y pasivos financieros:**

Un activo y pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su valor neto, cuando y solo cuando la Compañía tenga, en el momento de actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los valores reconocidos y tenga la intención de liquidar por el valor neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Servicios y otros pagos anticipados: Comprenden los beneficios económicos futuros que se espera obtener por los montos anticipados, pagados a los proveedores de bienes y servicios. Se registran al costo y se devengan en función de los acuerdos o contratos adquiridos contra los resultados del periodo.

Propiedades de inversión: Son inmuebles (terrenos o edificios) mantenidos para producir rentas, apreciación del capital (también denominada plusvalía) o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

- **Reconocimiento y medición inicial:**

Se reconocen y miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluyen en la medición inicial.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprende su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

- Medición posterior (Modelo del costo):

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden al costo de acuerdo con la NIIF 5, si cumplen los criterios para ser clasificadas como mantenidas para la venta; de acuerdo con la NIIF 16, si se mantiene por un arrendatario como un activo por derecho de uso y no se mantiene para la venta y de acuerdo con los requerimientos de la NIC 16, en todos los demás casos.

El costo de edificios se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basado en la vida útil estimada y considera valores residuales. La vida útil estimada de edificios es de 35 años y de componentes de edificios es entre 5 y 15 años; el valor residual corresponde al 19.20%

Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

El valor residual es revisado anualmente y es la cantidad que se recibiría actualmente si el activo ya estuviera en la edad y condición que se espera al final de su vida útil.

Los terrenos no se deprecian.

- Transferencias:

Se realizarán transferencias a, o de, propiedad de inversión solo cuando exista un cambio en su uso, que ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión y existe evidencia del cambio de uso. Un cambio en las intenciones de la gerencia de uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio de uso.

- Baja de propiedades de inversión:

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el valor en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Deterioro del valor de los activos no financieros: El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso).

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

La Compañía evalúa al final de cada ejercicio anual, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Pasivo de contratos: La obligación de transferir bienes y servicios a un cliente del que ya se ha recibido un pago, se reconoce como un pasivo del contrato.

Corresponde a los anticipos recibidos de clientes por Valor Inicial de Concesión (VIC) y Valor Único de Concesión (VUC). Estos valores se reconocen como ingresos en función al plazo de los contratos de concesión.

Otras obligaciones corrientes: Corresponde a obligaciones tributarias que son registradas a sus correspondientes valores nominales y se originan en disposiciones tributarias vigentes. Se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Provisiones corrientes: Se reconoce una provisión cuando (i) tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y (iii) puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación. El valor reconocido como provisión a la fecha de los estados financieros, es la mejor estimación de la Administración del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

Distribución de dividendos: La distribución del dividendo se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos en los estados financieros en el período que se declaran. No existe ninguna restricción para la distribución de dividendos.

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 y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible. Sin embargo, para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas o exportadores habituales, la tarifa de impuesto a la renta aplicable será del 22%.

La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

- a) La sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar; 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 es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales 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 correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

- **Diferido:**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros separados. 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 activos por impuesto a la renta diferido 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 activos y pasivos por impuesto a la renta diferido se compensan cuando exista 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.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes: Se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la Compañía pueda otorgar.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

Ingreso por concesiones: Corresponden a las contraprestaciones que los concesionarios pagan por el derecho de uso del Centro Comercial Maltería Plaza, denominados Valor Único de Concesión (VUC) y Valor Inicial de Concesión (VIC), los cuales son registrados al momento del pago como ingresos diferidos (en el pasivo); las obligaciones de desempeño se satisfacen a lo largo del tiempo y los ingresos correspondientes se reconocen utilizando el “método de producto” de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato. Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

Ingresos por primas de operación y explotación comercial: Las regalías deben ser reconocidas utilizando la base de acumulación de acuerdo con la sustancia económica del acuerdo en que se basan (siempre y cuando sea probable que los beneficios económicos fluirán para la empresa y que los ingresos ordinarios puedan ser medidos confiablemente). Las regalías determinadas sobre una base de tiempo son reconocidas a través del “método de producto” durante el período del acuerdo. Los acuerdos por regalías que se basan en la producción, ventas y otras medidas se reconocen por referencia al acuerdo subyacente.

Mediante contrato celebrado entre la Compañía y DK Management Services S.A., compañía relacionada, esta última asumió la explotación y operación comercial del Centro Comercial Maltería Plaza, incluyendo la recaudación de los valores mensuales de concesión y alícuotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios del centro comercial. Los ingresos por primas corresponden a los valores mensuales de concesión que DK Management Services S.A. cancelará a la Compañía de acuerdo a los siguientes parámetros:

- Sobre los Valores Mensuales de Concesión, Primas Mensuales de Integración, Valor por Participación en Ventas, Prima de Participación en Ventas, Prima Mínima Garantizada o sus equivalentes, incluidos los establecidos en base a porcentaje de ventas, que realice en función del cumplimiento del objeto del contrato se facturará de la siguiente manera:
a) El 10% para los años 2013, 2014 y 2015; b) El 15% para el año 2016; c) El 20% para el año 2017; d) El 20% para el año 2018; e) El 20% para el año 2019.
- Las partes de mutuo acuerdo en el mes de enero de cada año fijarán el porcentaje que se facturará correspondiente al total de la facturación mensual, antes de impuestos, sobre el total de la facturación que se realice por el concepto de explotación de vallas, pantallas y espacios publicitarios de conformidad con las estipulaciones del presente contrato; este valor no incluye IVA. Los ingresos se reconocen en los períodos contables en los cuales tiene lugar la prestación del servicio.

Ingresos por intereses: Los ingresos por intereses se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Costos y gastos ordinarios: Los costos y gastos son reconocidos con base a lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

Gastos financieros: Se originan en intereses por préstamos para capital de trabajo y servicios bancarios recibidos como emisión de chequeras, y estados de cuenta recibidos. Los gastos por intereses se contabilizan como gastos en el periodo en que se incurren.

Reclasificación de cifras: Para mantener la comparabilidad de las cifras presentadas al 31 de diciembre de 2019, se presenta por separado servicios y otros pagos por anticipado y otras cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2018, por US\$18,550 y US\$2,379, respectivamente.

Nuevos pronunciamientos: Las siguientes están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2019:

- Una nueva Norma: NIIF 16 “Arrendamientos”; Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos.
- Modificaciones a la NIIF 9: Aclara que activos financieros concretos con características de cancelación anticipada que pueden dar lugar a una compensación negativa razonable por la terminación anticipada del contrato, son elegibles para medirse al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, en lugar de valor razonable con cambios en resultados.
- Modificaciones a la NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”: Aclara que las participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (a las que no se aplica el método de la participación) deberán ser contabilizadas usando la NIIF 9 antes de contabilizar las pérdidas o pérdidas por deterioro de valor.
- Modificaciones a la NIC 19 “Beneficios a los Empleados” – Modificación, reducción o liquidación del plan.
- CINIIF 23 “La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias”: Especifica cómo reflejar los efectos de la incertidumbre en la contabilización de impuesto a las ganancias cuando no está claro cómo aplicar las leyes fiscales a una transacción o circunstancia concreta.

NIIF 16 – Arrendamientos: La adopción de la NIIF 16 no tuvo impacto en los estados financieros, puesto que la Compañía no cuenta con contratos de arrendamientos donde figure como la arrendataria.

Los demás pronunciamientos no son aplicables a la Compañía.

Normas emitidas que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2019: A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

Norma, interpretación, o modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28	Ventas o aportaciones de activos.	Postpuesta indefinidamente
NIIF 17	Contratos de Seguro.	1 de enero de 2021 (*)

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

Norma, interpretación, o modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
Modificaciones al marco conceptual	Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF	1 de enero de 2020
Modificaciones NIIF 3	Definición de negocio	1 de enero de 2020
Modificaciones NIC 1 y NIC 8	Definición de material o con importancia relativa.	1 de enero de 2020
(*) La propuesta del Consejo es aplazar la fecha de vigencia al 1 de enero de 2022, sujeto a consulta durante el 2019.		

La Administración de la Compañía prevé que la adopción de estas nuevas normas e interpretaciones, así como de las modificaciones a las normas existentes, no tendrá un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones, al considerarlas que, en su gran mayoría, no le son aplicables a sus operaciones.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de instrumentos financieros: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos y pasivos para determinar si existe algún indicio de que estos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del valor 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 o pasivo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un instrumento financiero en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo o pasivo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Estimación de vidas útiles de propiedades de inversión: La estimación de las vidas útiles se efectúa de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota C.

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:

A continuación se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Compañía está expuesta a la fecha de los estados financieros adjuntos:

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:** (Continuación)

Riesgo de crédito: Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y el efectivo en bancos.

La Administración cuenta con políticas y procedimientos diseñados para mitigar el riesgo de crédito. La Gerencia General es la principal responsable de la implementación de estas políticas y procedimientos. Adicionalmente, la Compañía obtiene ingresos de su compañía relacionada DK Management S.A., ya que a su vez esta compañía obtiene ingresos por los arriendos mensuales de los concesionarios, los cuales son en su mayoría empresas con alto renombre en el país y que poseen una adecuada solvencia económica para cancelar sus obligaciones oportunamente.

El efectivo en bancos se mantiene en instituciones bancarias con una calificación de riesgo mínima otorgada por un tercero independiente de AAA.

Riesgo de mercado: Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgos: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio.

La Compañía no mantiene instrumentos asociados con el riesgo de tasa de interés o tasa de cambio. Todas las transacciones se efectúan en Dólares de Estados Unidos de América.

Riesgo de liquidez: Es el riesgo de que la Compañía tenga dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

La Junta Directiva tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Junta Directiva ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia de la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo las reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La Compañía se financia con los beneficios económicos recibidos de compradores y arrendadores de manera anticipada y por préstamos con instituciones financieras.

F. GESTIÓN DE CAPITAL:

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**F. GESTIÓN DE CAPITAL:** (Continuación)

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo deudas bancarias y financieras y no corrientes, cuentas por pagar comerciales y a compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta. Los ratios de apalancamiento fueron los siguientes:

	2019	2018
Obligaciones financieras	818,000	818,000
Proveedores	9,374	
Total deuda	827,374	818,000
(-) Efectivo y equivalentes al efectivo	166,867	264,387
Deuda neta	660,507	553,613
Total patrimonio neto	7,213,714	6,886,676
Capital total	7,874,221	7,440,289
Ratio de apalancamiento	8.39%	7.44%

G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Efectivo y equivalentes al efectivo	166,866		264,387	
Cuentas y documentos por cobrar clientes	21,436		21,436	
Cuentas y documentos por cobrar relacionados	8,868		51,695	
Total activos financieros	197,170		337,518	
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Obligaciones con instituciones financieras		818,000		818,000
Cuentas y documentos por pagar proveedores	9,374			
Total pasivos financieros	9,374	818,000		818,000

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado se aproximan a su valor razonable.

H. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Caja	45,151	
Bancos locales (1)	111,749	223,091
Bancos del exterior (2)	9,966	41,296
	166,866	264,387

(1) Corresponde a los siguientes saldos conciliados en las siguientes instituciones financieras:

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**H. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:** (Continuación)

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Banco Guayaquil S.A.	111,694	223,035
Banco Bolivariano C.A.	56	56
	<u>111,750</u>	<u>223,091</u>

(2) Corresponde a saldo conciliado en JP Morgan Chase Bank.

I. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
IVA en compras	9,809	184,955
IVA retenido	341,437	209,393
	<u>351,246</u>	<u>394,348</u>

J. SERVICIOS Y OTROS PAGOS POR ANTICIPADOS

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Anticipos a proveedores	(1) 351,074	
Seguros pagados por anticipados	17,247	18,550
	<u>368,321</u>	<u>18,550</u>

(1) Incluye principalmente anticipo entregado a relacionada Ekron Construcciones S.A. para que efectúe adecuaciones de local ubicado en el Centro Comercial Maltería Plaza por US\$339,558.

K. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

	Terrenos	Edificios	Componentes de edificios y equipos	Total US\$
<u>Costo:</u>				
Saldo al 01/01/2018	2,506,123	8,595,427	1,263,437	12,364,987
Saldo al 31/12/2018	2,506,123	8,595,427	1,263,437	12,364,987
Saldo al 31/12/2019	2,506,123	8,595,427	1,263,437	12,364,987
<u>(-) Depreciación acumulada:</u>				
Saldo al 01/01/2018		962,767	361,325	1,324,092
Adiciones		200,307	71,297	271,604
Saldo al 31/12/2018		1,163,074	432,622	1,595,696
Adiciones		200,307	66,905	267,212
Saldo al 31/12/2019		1,363,381	499,527	1,862,908
Saldo al 01/01/2018	2,506,123	7,632,660	902,112	11,040,895
Saldo al 31/12/2018	2,506,123	7,432,353	830,815	10,769,291
Saldo al 31/12/2019 (1)	<u>2,506,123</u>	<u>(2) 7,232,046</u>	<u>(3) 763,910</u>	<u>10,502,079</u>

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**K. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:** (Continuación)

- (1) Corresponde al terreno donde se encuentra ubicado el Centro Comercial Maltería Plaza en la Av. Eloy Alfaro y Av. Benjamín Terán C. de la ciudad de Latacunga.
- (2) Corresponde al inmueble del Centro Comercial Maltería Plaza, que es operado por la compañía relacionada DK Management Services S.A., con quien la Compañía firmó un convenio de explotación comercial (Ver Nota U).
- (3) Corresponde principalmente a componentes que conforman parte integral del Centro Comercial Maltería Plaza, tales como: escaleras, ascensores, góndola y sistemas de seguridad.

La Administración considera que el valor razonable de las propiedades de inversión no difiere significativamente de su valor en libros al 31 de diciembre de 2019.

Las propiedades de inversión no se encuentran en garantía.

L. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO:

Nombre	País	Porcentaje de participación		Valor Nominal US\$	Al 31 de diciembre de	
		2019	2018		2019	2018
Ekopark - Dos S.A.	Ecuador	0.05%	0.05%	1.00	4,087	3,728
Hidroalto Generación de Energía S.A.	Ecuador	0.50%	0.50%	1.00	242,589	200,480
					<u>246,676</u>	<u>204,208</u>

La Compañía adoptó la política de medir sus inversiones en instrumentos de patrimonio al método de participación. El ingreso procedente de la medición de las inversiones al método de participación se reconoce en resultados en la cuenta de otros ingresos por US\$42,468 (US\$80,720 en el 2018).

M. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota T)	260,535	213,261
Con la administración tributaria	5,177	5,267
Otras cuentas por pagar	70	74
	<u>265,782</u>	<u>218,602</u>

N. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Corresponde a préstamo otorgado el 29 de septiembre de 2016 por una institución financiera extranjera JP Morgan Chase Bank por US\$818,000 con vencimiento el 29 de septiembre de 2021, y tasa de interés anual del 3.86%. Este préstamo se denomina en Dólares estadounidenses. La cancelación de esta obligación será hasta su vencimiento. Esta obligación está garantizada sobre firmas.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**O. PASIVO DE CONTRATOS:**

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Ingresos diferidos VIC	(1)	161,154	66,901
Ingresos diferidos VUC	(2)	3,207,585	3,746,231
	(3)	3,368,739	3,813,132
(-) Porción corriente		579,478	566,459
		<u>2,789,261</u>	<u>3,246,673</u>

(1) Constituyen valores recibidos por adelantado de los locales concesionados equivalentes al Valor Inicial de Concesión (VIC). Estos valores son reconocidos como ingresos en función del plazo de concesión.

(2) Constituyen valores recibidos por adelantado de los locales concesionados equivalentes al Valor Único de Concesión (VUC). Estos valores son reconocidos como ingresos en función del plazo de concesión.

(3) A continuación el movimiento:

	Ingresos Diferidos VIC	Ingresos Diferidos VUC	Total US\$
Saldo al 01/01/2018	103,702	3,449,695	3,553,397
Adiciones		808,241	808,241
(-) Reconocimiento de ingresos	41,390	511,705	553,095
Ajuste	4,589		4,589
Saldo al 01/01/2019	66,901	3,746,231	3,813,132
Adiciones	127,072		127,071
(-) Reconocimiento de ingresos	32,819	538,646	571,465
Saldo al 31/12/2019	<u>161,154</u>	<u>3,207,585</u>	<u>3,368,738</u>
Saldo al 01/01/2018	103,702	3,449,695	3,553,397
Saldo al 01/01/2019	66,901	3,746,231	3,813,132
Saldo al 31/12/2019	<u>161,154</u>	<u>3,207,585</u>	<u>3,368,739</u>

P. PARTES RELACIONADAS:

A continuación el detalle de las transacciones efectuadas con partes relacionadas, todas locales:

			Años terminados al	
	País	Naturaleza de relación	31/12/2019	31/12/2018
Activo:				
Ekron Construcciones S.A.	Ecuador	Relacionada de matriz (1)	339,558	
			<u>339,558</u>	
Ingreso:				
DK Management Services S.A.	Ecuador	Relacionada de matriz (2)	1,444,888	1,438,855
Ekopark Dos S.A.	Ecuador	Relacionada de matriz	355	
			<u>1,445,243</u>	<u>1,438,855</u>

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**P. PARTES RELACIONADAS:** (Continuación)

	País	Naturaleza de relación	Años terminados al	
			31/12/2019	31/12/2018
Gasto:				
DK Management Services S.A.	Ecuador	Relacionada de matriz	46,381	
			<u>46,381</u>	

(1) Corresponde a un anticipo entregado a relacionada Ekron Construcciones S.A. para que efectúe adecuaciones de local ubicado en el Centro Comercial Maltería Plaza por US\$339,558.

(2) Corresponde a regalías por operación y explotación del centro comercial y operación y explotación de vallas y publicidad (ver Nota U).

Las remuneraciones por sueldos y salarios recibidas por el Gerente General son de US\$4,800 (US\$4,800 en el año 2018), los cuales corresponden a sueldos y salarios.

Q. PATRIMONIO:

Capital social: Representa 1,200,000 acciones ordinarias, nominativas y liberadas al valor nominal de US\$1 cada una.

Resultados acumulados provenientes de la adopción de NIIF por primera vez: En esta cuenta se registran los ajustes realizados al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). De acuerdo con la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007, el saldo acreedor de esta subcuenta sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Utilidades acumuladas no distribuidas de ejercicios anteriores: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos. Mediante Acta de Junta de Accionistas de fecha 29 de marzo de 2019 (29 de marzo y 19 de junio de 2018), se determinó la distribución de dividendos de los resultados obtenidos en el período 2015 (2013 y 2014 en el 2018) por US\$800,000 (US\$498,402 y US\$1,295,658, respectivamente, en el 2018).

R. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

	Años terminados al	
	31/12/2019	31/12/2018
Regalías	1,449,699	1,442,910
Concesiones locales	571,465	551,162
Concesiones de islas		3,500
	<u>2,021,164</u>	<u>1,997,572</u>

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**S. GASTOS OPERACIONALES:**

	Años terminados al	
	31/12/2019	31/12/2018
Depreciación	267,212	271,604
Impuestos, contribuciones y otros	70,328	88,479
Mantenimiento	53,018	
Servicios contratados y honorarios	38,277	25,895
Seguros	22,643	23,095
Otros	22,005	22,828
	473,483	431,901

T. IMPUESTO A LA RENTA:

La base de cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta, fue el siguiente:

	2019	2018
Utilidad del ejercicio	1,513,354	1,578,789
Menos: Ingresos exentos (1)	42,823	80,720
Más: Gastos no deducibles (2)	21,041	19,416
Base imponible para el cálculo del Impuesto a la Renta	1,491,572	1,517,485
Base imponible 25%	1,044,100	1,062,240
Base imponible 28%	447,472	455,245
Impuesto a la renta causado 25%	261,025	265,560
Impuesto a la renta causado 28%	125,292	127,469
Total impuesto a la renta causado	386,317	393,029
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		70,511
Diferencia entre impuesto a la renta causado y anticipo	386,317	322,518
Más: Saldo del anticipo pendiente de pago		70,511
Menos: Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	125,782	179,768
Impuesto a la Renta por pagar	260,535	213,261
Tarifa Impuesto a la Renta (3)	25% y 28%	25% y 28%

- (1) Corresponde a la utilidad en la medición al método de participación de las inversiones por un valor de US\$42,468 (US\$80,720 en el 2018) y dividendos recibidos de sociedades nacionales por US\$355.
- (2) Incluye principalmente US\$20,321 (US\$19,363 en el 2018) por gastos efectuados sin retenciones de impuestos.
- (3) Las tarifas de impuesto a la renta del 25% y 28% son aplicables en la proporción de la participación de los accionistas de la Compañía, de acuerdo con la normativa tributaria vigente.

U. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS:

Contrato de explotación comercial: Con fecha 1 de enero de 2015, la Compañía celebró un contrato de explotación comercial con la compañía relacionada DK Management Services S.A., a través del cual esta compañía asume la explotación comercial del Centro Comercial "Maltería Plaza".

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**U. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS:** (Continuación)

La explotación comercial implica que se encargará de toda su operación que incluye: la búsqueda de empresarios y empresas interesadas en integrarse empresarialmente al Centro Comercial; la negociación con los mismos; la firma de los contratos de integración empresarial o de concesión comercial; la facturación de los valores acordados en los antes mencionados contratos, con excepción a los valores correspondientes al Valor Inicial de Concesión, Prima Inicial de Integración o sus equivalentes, cuya facturación corresponderá directamente al Centro Comercial Maltería Plaza; y, la recaudación de los valores que le correspondan, establecidos en los contratos de integración empresarial y de concesión comercial, que incluyen los gastos por servicios administrativos correspondientes. Así mismo, será responsabilidad de DK Management Services S.A., la provisión de todas las facilidades y servicios que los empresarios integrados requieran para un adecuado funcionamiento, así como la planificación de la oferta de servicios que debe hacer el Centro Comercial a su clientela. Por otro lado, será responsabilidad de DK Management Services S.A., atraer a los clientes de los negocios de los empresarios integrados, actividades que corresponden a su objeto social, también conviene entregar la operación y explotación comercial de todas las vallas, pantallas y espacios publicitarios que se encuentran dentro del centro comercial, o que se construyan o instalen en el futuro.

En esta virtud, DK Management Services S.A. se obliga a la operación, administración y explotación comercial de los espacios antes mencionados, por lo que Inmobiliaria Torrevieja S.A. no tiene ninguna participación en la operación del Centro Comercial "Maltería Plaza".

Dicho contrato establece principalmente que DK Management Services S.A. cancelará a la Compañía un porcentaje que fluctúa entre el 80% y 90% sobre los valores mensuales de concesión (VMC) facturados en el Centro Comercial Maltería Plaza, dependiendo de las siguientes consideraciones:

- Para los años 2013, 2014 y 2015.- El valor equivalente al 10% de la recaudación mensual.
- Para el año 2016.- El valor equivalente al 15% de la recaudación mensual.
- Para el año 2017.- El valor equivalente al 20% de la recaudación mensual.
- Para el año 2018.- El valor equivalente al 20% de la recaudación mensual.
- Para el año 2019.- El valor equivalente al 20% de la recaudación mensual.

Contratos de Concesión: La Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 mantiene firmados 20 y 50 contratos de concesión respectivamente por los locales comerciales de Maltería Plaza con vencimientos hasta el año 2042.

V. ASUNTOS TRIBUTARIOS:

El 31 de diciembre de 2019, entró en vigor la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, mediante su publicación en Registro Oficial No. 111.

Las principales reformas, que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**V. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)**

Exenciones	Deducciones	Otros
➤ Solamente los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales (la capitalización de utilidades no se considera distribución de dividendos inclusive si se genera por efectos de la reinversión de utilidades). ➤ Las utilidades, rendimientos o beneficios de sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre y cuando cumplan con ciertas condiciones establecidas en la Ley. ➤ Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo mínimo de tenencia de 365 días. ➤ Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno. ➤ Se agregan los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado.	➤ Será deducible el interés en operaciones con partes relacionadas, siempre y cuando, no sea mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal. ➤ Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación. ➤ Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y pensiones jubilares, actuarialmente formuladas por empresas o profesionales especializados. En el caso de las provisiones para pensiones jubilares, deberán corresponder a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, y los aportes en efectivo de estas provisiones, deberán ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores. ➤ Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos, hasta un 150% de los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y hasta el 1% del ingreso gravado por los recursos y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregados a Instituciones de Educación Superior.	➤ Los dividendos o utilidades efectivamente distribuidos a todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a una sociedad residente en Ecuador o un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente, estarán gravados con el 40%. Cuando se distribuyen a personas naturales residentes en Ecuador, formarán parte de su renta global y serán sujetos de retención del 25%. ➤ Se elimina definitivamente la figura de anticipo de impuesto a la renta como pago mínimo, y se otorga la posibilidad del pago anticipado y voluntario del impuesto a la renta, por una suma que será igual al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta. ➤ Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos microemprendedores.

Además, las Sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos brutos superiores a USD1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado del ejercicio fiscal 2018.

W. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.**W. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:** (Continuación)

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

X. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.