

# LA PLAZASHOPP S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

---

### **NOTA 1. CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES**

LA PLAZASHOPP S.A., es una empresa constituida en la ciudad de Ibarra mediante escritura pública del 3 de septiembre de 2012 por efecto de escisión de la compañía AUTOVENTAS WAY W AMADOR Y SA, su inscripción en el Registro Mercantil se realizó el 29 de agosto del 2013, bajo el número de inscripción 395. El plazo de duración de la compañía es de 50 años, contados a partir de su legal registro.

El objeto social de la Compañía, es la organización, instalación y administración de almacenes, mercados, supermercados y demás locales comerciales, en los que se podrá expender toda clase de mercaderías y artículos nacionales y extranjeros.

### **NOTA 2. ESCISIÓN DE LA COMPAÑÍA Y BALANCE INICIAL DEL PERÍODO**

Mediante Resolución No. SC.IJ.DJCPTE.Q.13.000868 emitida el 20 de febrero de 2013, la Superintendencia de Compañías aprobó la “escisión de la compañía AUTOVENTAS WAY W AMADOR Y S.A.; la creación por efecto de la escisión de la compañía LA PLAZASHOPP S.A.

Los efectos de la Resolución antes anotada fueron inscritos en el Registro Mercantil en los siguientes términos:

La constitución de la compañía anónima “LA PLAZASHOPP S.A.”, el 29 de agosto de 2013 de acuerdo con la escritura pública del 3 de septiembre de 2012 con un plazo de 50 años y un capital de USD\$ 2'665.161,00.

De acuerdo con la escritura pública aclaratoria y ampliatoria de escisión; disminución de capital suscrito y reforma de estatuto social de compañía AUTOVENTAS WAY W AMADOR Y S.A., ocurrida el 2 de enero de 2013, se mencionan las siguientes cláusulas: Segunda: Antecedentes a) Lunes 3 de septiembre de 2012, ante la Notaria segunda del Cantón Quito Dra. Paola Delgado loor, los compareciente otorgaron la escritura pública escisión, disminución de capital suscrita, reforma del estatuto social de la compañía AUTOVENTAS WAY W AMADOR Y S.A., al igual que el estatuto social de la nueva compañía que se denominará LA PLAZASHOPP S.A. mediante la cláusula octava de la citada escritura de escisión el lote de terreno, construcciones y estacionamientos del centro comercial La Plaza Shopping Center, se transfiere su dominio y posesión a favor de la compañía LA PLAZASHOPP S.A., con todos los usos, servidumbres activas y pasivas, así mismo, mediante la cláusula novena del indicado instrumento público se declara la permanencia del gravamen hipotecario que pesa sobre el inmueble que se

# LA PLAZASHOPP S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

---

transfiere y finalmente mediante la cláusula décima de dicha escritura se autoriza la transferencia de la hipoteca del mencionado inmueble.

Tercera: Convenio aclaratorio y ampliatorio: Con el antecedente expuesto los comparecientes mediante esta escritura pública aclararán y ampliarán la escritura pública de escisión, disminución del capital suscrito, reforma del estatuto social de la compañía ampliatoria de escisión; disminución de capital suscrito y reforma de estatuto social de compañía AUTOVENTAS WAY W AMADOR Y S.A., otorgada el lunes 3 de septiembre de 2012, ante la notaria del Cantón Quito Dra. Paola Delgado Loor, según se expone a continuación: a) Que el lote de terreno que se individualiza en la cláusula octava de la escritura pública, objeto del presente convenio ampliatorio y aclaratorio, está compuesto por las construcciones, locales y estacionamientos que se detallan en los siguientes documentos: Certificados de gravámenes del 5 de diciembre de 2012; estudio de tasación de terreno y construcciones del Centro Comercial La Plaza Shopping Center; y. planos del centro comercial La Plaza Shopping Center, mismos que forman parte de la presente escritura; b) Que la permanencia del gravamen hipotecario referido a la cláusula novena, de la presente escritura pública objeto del presente convenio ampliatorio y aclaratorio, comprende también a las construcciones, locales y estacionamientos que se detallan en los siguientes documentos: Certificado de gravámenes del 5 de diciembre de 2012, el estudio de tasación de terrenos y construcciones del Centro Comercial La Plaza Shopping Center, mismo que forman parte integrante de la presente escritura; y c) que la autorización de transferencia de ampliación de hipoteca contenida en la cláusula novena de la escritura pública del presente convenio ampliatorio y aclaratoria, comprende también a las construcciones, locales y estacionamientos que se detallan en los siguientes documentos: certificados de gravámenes del 5 de diciembre de 2012, el estudio de tasación de terrenos y construcciones del centro Comercial La Plaza Shopping Center, mismo que forman parte integrante de la presente escritura

Como base para el proceso de escisión de la compañía considero el Estado de Posición Financiera al 2 de septiembre de 2012, las variaciones y efectos contables producto de este procedimiento se registraron en la contabilidad una vez que se ha perfeccionado la inscripción en el Registro Mercantil de los documentos antes anotados. Un resumen de las principales variaciones ocurridas entre los activos, pasivos y patrimonio se resume a continuación:

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

**AUTOVENTAS WAY W. AMADOR Y. S.A.**

Estado de Posición Financiera

Al 2 de Septiembre de 2012

Expresado en US\$ dólares

|  |              | ANTES DE LA<br>ESCISIÓN | VARIACIÓN LA<br>PLAZA SHOPP S.A | LUEGO DE LA<br>ESCISIÓN | REG/ CONTABLE<br>ESCISIÓN |
|--|--------------|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>ACTIVOS</b>                             |              |                         |                                 |                         |                           |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                    |              |                         |                                 |                         |                           |
| Efectivo y Equivalente de Efectivo         | USD\$        | 46.632,06               | 46.632,06                       | -                       | 8.800,22                  |
| Clientes                                   |              | 205.674,14              | 201.859,58                      | 3.814,56                | - 69.646,55               |
| Otras Cuentas por Cobrar Pagos Anticipados |              | 7.417,00                | 7.417,00                        | -                       | 4.807,35                  |
| Impuesto Anticipados                       |              | 5.983,21                | 5.983,21                        | -                       |                           |
| Inversión Subsidiaria                      |              | 6.780.128,63            | -                               | 6.780.128,63            |                           |
| <b>Total activos corrientes</b>            |              | <b>7.045.835,04</b>     | <b>261.891,85</b>               | <b>6.783.943,19</b>     | <b>- 65.653,68</b>        |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                 |              |                         |                                 |                         |                           |
| Propiedad De Inversión                     |              | 11.569.300,77           | 9.279.328,34                    | 2.289.972,43            | - 8.377.631,11            |
| Propiedad, Planta y Equipo                 |              | 34.671,11               | 34.671,11                       | -                       | 45.948,31 a)              |
| <b>Total activo no corrientes</b>          |              | <b>11.603.971,88</b>    | <b>9.313.999,45</b>             | <b>2.289.972,43</b>     | <b>- 8.423.579,42</b>     |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                       | <b>USD\$</b> | <b>18.649.806,92</b>    | <b>9.575.891,30</b>             | <b>9.073.915,62</b>     | <b>- 8.489.233,10</b>     |
| <b>PASIVOS</b>                             |              |                         |                                 |                         |                           |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                    |              |                         |                                 |                         |                           |
| Obligaciones Patronales                    | USD\$        | 97.093,49               | 97.093,49                       | -                       | 75.920,82                 |
| Obligaciones Fiscales                      |              | 18.692,19               | 18.692,19                       | -                       |                           |
| Obligaciones Bancarias CP                  |              | 261.366,16              | 261.366,16                      | -                       | 386.007,08                |
| Cuentas por Pagar Comerciales              |              | 151.072,58              | 116.912,20                      | 34.160,38               |                           |
| Anticipo Clientes                          |              | 156.349,44              | 156.349,44                      | -                       | 70.815,37                 |
| Cuentas por Pagar Relacionadas             |              | 192.388,98              | -                               | 192.388,98              |                           |
| Cuentas por Pagar Accionistas              |              | 532.877,78              | -                               | 532.877,78              |                           |
| Otras Cuentas Por Pagar                    |              | 102.405,00              | 102.405,00                      | -                       | 42.537,51                 |
| <b>Total pasivo corriente</b>              |              | <b>1.512.245,62</b>     | <b>752.818,48</b>               | <b>759.427,14</b>       | <b>575.280,78</b>         |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                 |              |                         |                                 |                         |                           |
| Jubilación Patronal y Desahucio            |              | 2.615,13                | 2.615,13                        | -                       | 10.711,82                 |
| Obligaciones Bancarias LP                  |              | 1.697.898,22            | 1.697.898,22                    | -                       | 917.294,51                |
| Otras Cuentas Por Pagar LP                 |              | 1.155.392,92            | 280.000,00                      | 875.392,92              | 280.000,00                |
| Ingresos Diferidos                         |              | 713.720,00              | 713.720,00                      | -                       | 684.230,00                |
| Pasivo Impuesto Diferido                   |              | 276.848,09              | 276.848,09                      | -                       | 236.434,66                |
| <b>Total pasivo largo plazo</b>            |              | <b>3.846.474,36</b>     | <b>2.971.081,44</b>             | <b>875.392,92</b>       | <b>2.128.670,99</b>       |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                        |              | <b>5.358.719,98</b>     | <b>3.723.899,92</b>             | <b>1.634.820,06</b>     | <b>2.703.951,77</b>       |

a) Se considera el Valor Neto de Propiedad Planta y Equipo

# LA PLAZASHOPP S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

### AUTOVENTAS WAY W. AMADOR Y. S.A.

Estado de Posición Financiera

Al 2 de Septiembre de 2012

Expresado en US\$ dólares

|  | ANTES DE LA<br>ESCISIÓN    | VARIACIÓN LA<br>PLAZA SHOPP S.A | LUEGO DE LA<br>ESCISIÓN | REG/ CONTABLE<br>ESCISIÓN |
|--|----------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>PATRIMONIO</b>                          |                            |                                 |                         |                           |
| Capital Social                             | 4.184.583,00               | 2.665.161,00                    | 1.519.422,00            | 2.665.161,00              |
| Aportes para Futuras Capitalizaciones      | 2.845.260,80               | -                               | 2.845.260,80            |                           |
| Reservas                                   | 2.505.338,76               | -                               | 2.505.338,76            |                           |
| Resultados acumulados                      | 41.582,80                  | 41.582,80                       | -                       |                           |
| Resultado Por Adopción NIIF                | 2.717.816,18               | 2.717.816,18                    | -                       | 2.717.816,18              |
| Superávit por Revaluación                  | 402.304,15                 | 402.304,15                      | -                       | 402.304,15                |
| Resultados del Ejercicio                   | 594.201,25                 |                                 | 594.201,25              |                           |
| <b>Total patrimonio de los accionistas</b> | <b>13.291.086,94</b>       | <b>5.826.864,13</b>             | <b>7.464.222,81</b>     | <b>5.785.281,33</b>       |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>          | <b>USD\$ 18.649.806,92</b> | <b>9.550.764,05</b>             | <b>9.099.042,87</b>     | <b>8.489.233,10</b>       |

## NOTA 3. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2.1. Base de medición

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

### 2.2. Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar americano siendo la moneda funcional y de presentación.

### 2.3. Periodo económico

El periodo económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde al periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

### 2.4. Uso de estimaciones, juicios y reclasificaciones

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas 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 circunstancias.

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 estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

## **2.5. Aprobación de Estados Financieros**

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 31 de marzo del 2014.

## **NOTA 3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABLES**

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

### **3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Para propósitos de la presentación en el estado de flujos de efectivo, la Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja, bancos y las inversiones en valores con vencimiento menor a los 90 días, los cuales se presentan al costo, que se aproxima al valor de mercado con vencimientos menores o iguales a tres meses. Por su naturaleza han sido adquiridos y mantenidos por la Compañía para obtener rendimientos.

### 3.2 Activos y Pasivos Financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

#### 3.2.1. Clasificación, reconocimiento y medición

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- **Cuentas y Documentos por cobrar comerciales**

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de cobro, por los bienes vendidos o los servicios prestados en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en 12 meses o menos se clasifican como activos corrientes de lo contrario se clasifican como activos no corrientes. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Se contabilizan al costo menos cualquier estimación de pérdidas por deterioro, de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro cuando existe evidencia objetiva de no ser capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan.

- **Otras Cuentas y Documentos por cobrar y/o pagar**

Corresponde principalmente a cuentas por cobrar que se liquidan en su mayoría a corto plazo, se incluye cuentas por cobrar o cobrar empleados, anticipos, impuestos entre otros.

- **Pasivos Financieros (obligaciones financieras, instrumentos de deuda, préstamos accionistas)**

Corresponde a las obligaciones de corto y largo plazo, utilizadas para el financiamiento de las operaciones de la compañía durante el periodo. Se reconocen a su costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

#### 3.2.2. Estimación o Deterioro para cuentas por cobrar de dudoso cobro, comerciales

Se constituye una estimación por el deterioro de las cuentas por cobrar comerciales

cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar todos los montos adeudados de acuerdo con las condiciones de las cuentas por cobrar. Se considera que las presencia de dificultades financieras del deudor y el incumplimiento o demora en el pago son indicadores de que la cuenta por cobrar ha sufrido un deterioro. El monto de la estimación es el valor en libros del activo. La estimación es deducida del valor en libros y el monto de la pérdida es reconocida en el estado de resultados. Cuando el activo se torna incobrable, se da de baja contra la provisión. Las recuperaciones posteriores de los montos previamente castigados son acreditadas en el estado de resultados.

### **3.3 Propiedad, planta y equipo**

#### **Reconocimiento y medición**

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

#### **Depreciación acumulada.**

La vida útil de un activo se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si

las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado cuando aplica, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

#### **Años de vida útil estimada**

Los terrenos no son depreciados. La depreciación de los demás activos se calcula mediante el método de la línea recta para imputar su costo o los montos revaluados a sus valores residuales durante la vida útil estimada, tal como sigue:

| Detalle                | 2013 |
|------------------------|------|
| Edificios              | 2.5% |
| Muebles y enseres      | 10%  |
| Equipo de oficina      | 10%  |
| Equipo electrónico     | 33%  |
| Herramientas y equipos | 10%  |
| Vehículos              | 10%  |

#### **3.4 Propiedades de inversión**

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de concesión de locales comerciales.

Las propiedades de inversión son registradas al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de las propiedades de inversión está entre 40 y 70 años. Los terrenos no se deprecian.

### **3.5 Deterioro del valor de los activos**

Los activos sujetos a depreciación o no, se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros excede a su valor recuperable. Al 31 de diciembre no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros.

### **3.6 Arrendamiento de locales comerciales**

Debido a la naturaleza de las operaciones de la Compañía, los riesgos y beneficios relacionados con los locales comerciales en arrendamiento son retenidos de manera significativa por la Compañía, por lo que dichos contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

La Compañía registra como activo corriente, dentro del rubro "Cuentas por cobrar comerciales y Otras cuentas por cobrar", el valor correspondiente a las cuotas devengadas, en base a lo establecido en el contrato de concesión de cada uno de sus clientes.

Los costos incurridos en la obtención de ingresos por concesión, incluyendo la depreciación del Centro Comercial "La Plaza Shopping Center", son reconocidos en los resultados del ejercicio. La depreciación del Centro Comercial que incluye todos los locales en concesión, se calcula en base a lo descrito en la **nota 3.3**.

### **3.7 Impuesto a la renta Corriente y Diferido**

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce directamente en el patrimonio.

### **Impuesto a la renta corriente**

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

La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 22%, de acuerdo a disposiciones legales vigentes la tarifa será del 24% para el año 2011, del 23% para el año 2012, y del 22% para el año 2013, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", la referida norma estableció que 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.

### **Impuesto a la renta diferido**

El impuesto sobre la renta diferido se provisiona en su totalidad utilizando la metodología de NIC 12.

Tal método se aplica a las diferencias temporarias entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma las diferencias temporarias se identifican ya sea como diferencias temporarias gravables (las cuales resultarán en un futuro en un monto imponible) o diferencias temporarias deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporaria gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporaria deducible.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el activo se cancele.

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y son incluidos en el resultado, excepto de que hayan surgido de una transacción o suceso

reconocido fuera del resultado, por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o por cambios en la normativa tributaria también por reestimaciones sobre la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo. Se reconocerán en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

### **3.8 Préstamos bancarios y sobregiros**

La política de la Compañía es reconocer los préstamos bancarios inicialmente al valor justo y posteriormente medirlos al costo amortizado; cualquier diferencia entre el monto recibido (neto del costo de la transacción) y el valor de reintegro es reconocida en el estado de resultados en el plazo de los préstamos, usando el método del interés efectivo.

Los préstamos bancarios y sobregiros son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por, al menos, 12 meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

### **3.9 Provisiones corrientes y no corrientes**

Las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados.
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación.
- 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.

### **3.10 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan.

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la venta de bienes o la prestación de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. El ingreso se expone neto de los adicionales por impuestos, devoluciones y descuentos.

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los productos en el curso normal de las operaciones de la compañía. Los ingresos netos de IVA, ICE (en los casos aplicables), devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace la entrega de sus productos al comprador y, en consecuencia transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

### **3.11 Ingreso diferido**

Constituyen los valores por concesión de locales comerciales recibidos por clientes, de acuerdo a contratos de concesión establecidos y que la Compañía transfiere a resultados mensualmente según dichos ingresos se devengan con base a la utilización de servicios de concesión.

### **3.12 Reconocimiento de costos y gastos**

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado. Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.

### **3.13 Distribución de Dividendos**

Los dividendos a los accionistas de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo que los dividendos han sido aprobados por los accionistas de la compañía.

### **3.14 Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Compañías, el 10% (5%) en caso de compañía limitada de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 50% del capital social. La

reserva legal obligatoria no es distribuible antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

### **3.15 Normas Internacionales de Contabilidad recientemente emitidas.**

#### **NIIF 9: Instrumentos financieros**

Esta norma es de aplicación en los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros de manera que presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros de cara a la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad.

#### **NIIF 10: Estados financieros consolidados**

Esta norma remplaza a la NIC 27 Consolidación y estados financieros separados y la SIC 12 Consolidación, Entidades de cometido específico. Esta norma es de aplicación en los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF establece los principios de consolidación cuando una entidad controla una o más entidades.

#### **NIIF 11: Arreglos conjuntos**

Esta norma es de aplicación en los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para las revelaciones financieras de las partes que integran un arreglo conjunto.

Esta norma deroga la NIC 31, Negocios conjuntos y la SIC 13 Entidades controladas conjuntamente, contribuciones no monetarias por los inversionistas.

#### **NIIF 12: Revelaciones sobre inversiones en otras entidades**

Esta norma es de aplicación en los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es requerir revelaciones a las entidades que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar la naturaleza de y riesgos con las inversiones en otras entidades; y los efectos de esas inversiones en la posición financiera, rendimientos y flujos de efectivo.

**NIIF 13: Medición del valor razonable**

Esta norma es de aplicación en los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Esta NIIF define "valor razonable", establece un solo marco conceptual en las NIIF para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre la medición del valor razonable. Esta NIIF aplica a otras NIIF que permiten la medición al valor razonable.

**NIC 27: Estados financieros separados**

Esta norma es de aplicación en los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es el de describir el tratamiento contable y las revelaciones requeridas para subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas cuando la entidad prepara estados financieros separados.

**NIC 28: Inversiones en asociadas y negocios conjuntos**

Esta norma es de aplicación en los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es el de describir el tratamiento contable para inversiones en asociadas y determina los requerimientos para la aplicación del método de participación patrimonial al contabilizar inversiones en asociados y negocios conjuntos.

**NIC 19: Beneficios a empleados**

Esta norma es de aplicación en los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Incluye cambios referidos a los planes de beneficios definidos para los cuales requería anteriormente que las remediciones de las valoraciones actuariales se reconocieran en el estado de resultados o en Otros resultados integrales. La nueva NIC 19 requerirá que los cambios en las mediciones se incluyan en Otros resultados integrales y los costos de servicios e intereses netos se incluyan en el estado de resultados.

**NIC 1: Presentación de estados financieros: Mejoras en la presentación de Otros resultados integrales**

Esta norma es de aplicación en los períodos que comiencen en o después del 1 de julio del 2012. Los cambios que se han incluido en la NIC 1 son a párrafos específicos relacionados con la presentación de los Otros resultados integrales. Estos cambios

# LA PLAZASHOPP S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

requerirán que los Otros resultados integrales se presenten separando aquellos que no podrán ser reclasificados subsecuentemente al Estado de resultados y los que podrán ser reclasificados subsecuentemente al estado de resultado si se cumplen ciertas condiciones específicas.

### **NIC 12: Impuestos diferidos: Mejoras: Recuperación de activos subyacentes**

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2012. Deroga la SIC 21 Recuperación de activos no depreciables revaluados. Los cambios proveen un enfoque práctico para medir activos y pasivos por impuestos diferidos al medir al valor razonable las propiedades de inversión.

### **Interpretaciones a las NIIF**

Las siguientes interpretaciones han sido emitidas y entrarán en vigencia en periodos posteriores:

IFRIC 19: Amortizando pasivos financieros con instrumentos de patrimonio. Efectiva a partir de los periodos que comiencen en o después del 1 de julio de 2010.

El IFRIC 9 requiere que la entidad evalúe si un derivativo inmerso en un instrumento financiero sea separado del contrato principal y contabilizado como un derivativo en el momento en que la entidad entra a formar parte del contrato. Se prohíben las revaluaciones posteriores, a menos que haya un cambio en los términos del contrato que modifiquen significativamente el flujo de caja que, de otra manera, sería requerido bajo el contrato, en cuyo caso se requiere de una revaluación. La Compañía aplicará esta norma a partir del 1 de enero del 2011 pero considera que no tendrá efectos significativos en sus operaciones.

### **NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Se refiere a:

| DESCRIPCIÓN       |        | 2013                |
|-------------------|--------|---------------------|
| Caja y caja chica | USD \$ | 200.00              |
| Bancos            |        | 90,849.96           |
| Inversiones       |        | <u>2,762.11</u> (i) |
|                   | USD \$ | <u>93.812,07</u>    |

# LA PLAZASHOPP S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

- (i) Corresponde a una cuenta corriente en el Banco del Pacífico S.A., a favor del Fideicomiso Mercantil Autoventas Way y que son fondos restringidos debido a que sus flujos respaldan una operación de crédito.

### NOTA 5. CLIENTES

Se refiere a:

| DESCRIPCIÓN | 2013             |
|-------------|------------------|
| Clientes    | 67.065,29        |
| USD \$      | <b>67.065,29</b> |

El detalle de vencimientos de saldos para las cuentas a cobrar clientes es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2013:

| > 361 Días       | 181 - 360 Días | 91 - 180 Días | 61 - 90 Días | 31 - 60 Días | 1 - 30 Días | 0 - 30 Días | Cartera   | Cartera   | Total     |
|------------------|----------------|---------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-----------|-----------|-----------|
| Vencidos         | Vencidos       | Vencidos      | Vencidos     | Vencidos     | Vencidos    |             | Vigente   | Vencida   | Cartera   |
| 0.00             | 1,192.56       | 303.21        | 1,232.00     | 3,407.95     | 10,679.76   | 50,249.82   | 50,249.82 | 16,815.48 | 67,065.30 |
| 0.00             | 1,192.56       | 303.21        | 1,232.00     | 3,407.95     | 10,679.76   | 50,249.82   | 50,249.82 | 16,815.48 | 67,065.30 |
| RESUMEN          |                |               |              |              |             |             |           |           |           |
| Resumen          |                | Monto (\$)    | %            |              |             |             |           |           |           |
| Cartera Vigente: | 50,249.82      | 74.93%        |              |              |             |             |           |           |           |
| Cartera Vencida: | 16,815.48      | 25.07%        |              |              |             |             |           |           |           |
| Cartera Total:   | 67,065.29      | 100.00%       |              |              |             |             |           |           |           |

### NOTA 6. PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES

El movimiento es como sigue:

| DESCRIPCIÓN       | 2013                |
|-------------------|---------------------|
| Saldo Inicial     | USD \$ (972,63) (a) |
| Provisión del Año | (0.00)              |
| Bajas             | (60,00)             |
| USD \$            | <b>(912.63)</b>     |

(a) El saldo inicial proviene de la escisión.

## NOTA 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los movimientos son como sigue:

| DESCRIPCION DE BIENES          | COSTO HISTORICO                 |               |           | DEPRECIACION ACUMULADA                   |                                 |                                 | Saldo Inicial 31-12-2013 (NIIF) | Saldo Inicial 29-08-2013 (NIIF) | Adiciones (A) | Bajas (B) | Otras reclassificacio nes y/o Ajustes(H) | Saldo Inicial 31-12-2013 (NIIF) | Saldo Inicial 31-12-2013 (NIIF) | Valor Neto 31-12-2013 (NIIF) |                |              |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------|-----------|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------|-----------|--|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------|--------------|
|                                | Saldo Inicial 29-08-2013 (NIIF) | Adiciones (A) | Bajas (B) | Otras reclassificacio nes y/o Ajustes(H) | Saldo Inicial 31-12-2013 (NIIF) | Saldo Inicial 29-08-2013 (NIIF) |                                 |                                 |               |           |  |                                 |                                 |                              |                |              |
| Terreno CC La Plaza            | 4,904,071.04                    |               |           |  | 4,904,071.04                    |                                 |                                 |                                 |               |           |  |                                 |                                 |                              | -              | 4,904,071.04 |
| Edificio CC La Plaza           | 4,944,575.86                    |               |           |  | 4,944,575.86                    | (1,051,015.79)                  | (32,862.92)                     |                                 |               |           |  |                                 |                                 |                              | (1,083,878.71) | 3,860,697.15 |
| Deterioro Edificio CC La Plaza | (420,000.00)                    |               |           |  | (420,000.00)                    |                                 |                                 |                                 |               |           |  |                                 |                                 |                              | (420,000.00)   |              |
| Equipo y Herramientas          | 40,820.16                       | 1,722.57      |           |  | 42,542.73                       | (5,793.06)                      | (1,521.15)                      |                                 |               |           |  |                                 |                                 |                              | (7,314.21)     | 35,228.52    |
| Muebles y Enseres              | 12,114.98                       |               | (24.43)   |  | 12,090.55                       | (5,173.79)                      | (403.00)                        |                                 |               |           |  |                                 |                                 |                              | (5,552.36)     | 6,538.19     |
| Vehiculos                      | 19,196.43                       |               |           |  | 19,196.43                       | (19,196.43)                     |                                 |                                 |               |           |  |                                 |                                 |                              | (19,196.43)    | -            |
| Equipo Electronico             | 5,864.31                        |               |           |  | (2,694.93)                      | 3,169.38                        | (1,884.29)                      |                                 |               |           |  |                                 |                                 |                              | (1,551.55)     | 1,617.83     |
| Equipo de Computacion          | -                               | 469.40        |           |  | 2,694.93                        | 3,164.33                        | -                               |                                 |               |           |  |                                 |                                 |                              | (792.36)       | (875.91)     |

**LA PLAZASHOPP S.A.**

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Compañía mantiene en garantía el Edificio del Centro Comercial a favor del Banco del Pacífico para garantizar los préstamos de Autoventas Way W. Amador Y. S.A., préstamos de Imbauto S.A. y de Dismarklub S.A.

**NOTA 8. OBLIGACIONES FINANCIERAS CORTO Y LARGO PLAZO**

Se refiere a:

**Al 31 de diciembre de 2013**

| Banco               | Fecha de   |             |               | Monto        | Tasa Interés | Corto plazo       | Largo plazo     |
|---------------------|------------|-------------|---------------|--------------|--------------|-------------------|-----------------|
|                     | Emisión    | Vencimiento | Operación     |              |              |                   |                 |
| Banco del Pacífico  | 25/11/2009 | 30/10/2014  | HIC-P40030425 | 3,800,000.00 | 8.95%        | 823,352.71        | -               |
| Banco Internacional | 30/04/2012 | 17/03/2015  | 0002999465    | 70,000.00    | 11.73%       | 25,052.99         | 9,009.22        |
| Banco Bolivariano   | 13/09/2013 | 13/04/2014  | 0500023147    | 50,000.00    | 11.08%       | 50,000.00         |                 |
|                     |            |             |               |              | <b>TOTAL</b> | <b>898,405.70</b> | <b>9,009.22</b> |

Los créditos fueron constituidos inicialmente por AUTOVENTAS WAY W AMADOR Y S.A y por efecto de la escisión pasa a ser parte del pasivo de LA PLAZASHOPP SA.

Estas operaciones bancarias se encuentran garantizadas con el Fideicomiso Mercantil Autoventas Way y lote de terreno sobre el cual se construyó el Centro Comercial "La Plaza Shopping Center".

**NOTA 9. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS**

Se refiere a:

| COMPANÍAS RELACIONADAS         | VALOR                |
|--------------------------------|----------------------|
| Autoventas Way W Amador Y S.A. | 126.359,81(i)        |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>\$ 126.359,81</b> |

(i)El saldo adeudado corresponde a las obligaciones que debiendo ser cubiertas por La Plazashopp SA, fueron satisfechas por Autoventas Way hasta que la empresa escindida pueda iniciar sus operaciones regulares y pueda afrontar directamente sus obligaciones.

**NOTA 10. OBLIGACIONES LABORALES LARGO PLAZO****Provisión Jubilación Patronal**

Mediante resolución publicada en Registro Oficial N° 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal

mentionada en el Código del Trabajo sin perjuicio de la que corresponde según la Ley del Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo y en base a las reformas publicadas en el suplemento del Registro Oficial N° 359 del 2 de julio de 2001 en las que se establecen los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares, los empleados que por veinte y cinco (25) años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años (20), y menos de veinte y cinco (25) años de trabajo continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

#### Provisión por Desahucio

De acuerdo con el Código del Trabajo, en su artículo 185, en caso de que el empleado decida separarse y presente su renuncia voluntaria ante el Ministerio del Trabajo tendrá derecho al desahucio del mismo que es calculado sobre el 25% de su última remuneración por el tiempo trabajado.

Los movimientos al 31 de diciembre de 2013, de estas provisiones fueron:

| DESCRIPCIÓN                |        | Saldo al<br>29/08/2013 | Aumento<br>Actuarial | Liquidación<br>Pago | Saldo al<br>31/12/2013 |
|----------------------------|--------|------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|
| Jubilación Patronal        | USD \$ | 9,016.55               | 1,511.00             |                     | 10,527.55              |
| Bonificación por Desahucio |        | 1,695.27               | 4,754.84             | (365.56)            | 6,084.55               |
|                            | USD \$ | <b>10,711.82</b>       | <b>6,265.84</b>      | <b>(365.56)</b>     | <b>16,612.10</b>       |

#### Indemnización

De acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tiene una obligación por indemnizaciones con los empleados que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de esta obligación probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados.

#### NOTA 11. INGRESOS DIFERIDOS

Corresponde a la totalidad de los ingresos facturados por adelantado por la Compañía dentro del período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año.

#### NOTA 12. PASIVO POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

**LA PLAZASHOPP S.A.**

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

El movimiento de la cuenta de impuesto a la renta diferido es el siguiente:

| DESCRIPCIÓN                              |        | 2013              |     |
|--|--------|-------------------|-----|
| Saldo Inicial (Al 29/08/2013)            | USD \$ | 236,434.66        | (i) |
| Impuestos diferidos (Act. Fijo-inmueble) |        | 28,057.48         |     |
|  | USD \$ | <b>264,492.14</b> |     |

Para el año 2013, el valor de impuestos diferidos se calculó en base al tiempo de vida útil del inmueble, 40 años Edificios Centro Comercial La Plaza.

**NOTA 13. RESERVAS**

La liquidación de la utilidad del periodo es la siguiente:

|                                       |           |                   |
|---------------------------------------|-----------|-------------------|
| RESULTADO INTEGRAL DEL PERIODO        | \$        | 134,591.47        |
| (-) 10% RESERVA LEGAL                 |           | 13,459.15         |
| <b>UTILIDAD NETA PARA ACCIONISTAS</b> | <b>\$</b> | <b>121,132.33</b> |

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 acumuladas.

**NOTA 14. RESULTADOS ACUMULADOS DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF**

Esta cuenta proviene al Balance Inicial por el efecto de la escisión, al 31 de diciembre del año 2013 su saldo es \$2.717.816,18.

Los ajustes de la adopción por primera vez de las "NIIF", se registrarán en el Patrimonio en la subcuenta denominada "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados.

**NOTA 15. INGRESOS**

Corresponde a los ingresos por concesión de locales comerciales, cuotas de arrendamiento y servicio de mantenimiento.

**NOTA 16. GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA**

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, la Compañía presenta su declaración del impuesto por el período de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 la Compañía calculó y registró la provisión para impuesto de dicho año a la tasa del 23% y 24% respectivamente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo 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.

La referida norma estableció que 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 rige la devolución de este anticipo.

Durante el 2013 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables. El impuesto sobre la renta se determina de la siguiente manera:

**LA PLAZASHOPP S.A.**

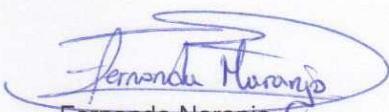
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

| <b>Determinacion del Impuesto a la Renta:</b> | <b>2012</b>                  |
|---|------------------------------|
| <b>Utilidad Contable</b>                      | <b>USD \$ 206,720.86 (i)</b> |
| <b>Menos Partidas Deducibles:</b>             |                              |
| 15% Participación Trabajadores                | (31,008.13)                  |
| Reembolso de la Aseguradora                   |                              |
| Otras Partidas Conciliatorias                 |                              |
| Otras Rentas Exentas                          |                              |
| <b>Mas Partidas No Deducibles:</b>            |                              |
| Gastos incurridos generan ingresos exentos    |                              |
| Part.Trab.Atribuibles a ingresos exentos      |                              |
| Gastos No Deducibles Locales                  | <b>11,202.07</b>             |
| <b>Base Gravada de Impuesto a la Renta</b>    | <b>186,914.80</b>            |
| Base Gravada tarifa no reinversion 22%        | <b>186,914.80</b>            |
| <b>Impuesto a la Renta Corriente</b>          | <b>41,121.26</b>             |
| Impuesto a la renta Diferido (2)              | <b>28,057.48</b>             |
| <b>Impuesto a la Renta contable</b>           | <b>USD \$ 69,178.74</b>      |

**NOTA 17. HECHOS RELEVANTES Y EVENTOS SUBSECUENTES**

A la fecha de presentación de los Estados Financieros no han ocurrido eventos subsecuentes que afecten significativamente los saldos de las cuentas revelados en los mismos.



Fernanda Naranjo  
CONTADORA  
Reg. 049071  
LA PLAZASHOPP S.A.