

# **MILAMECUADOR S.A.**

*Informe de los Auditores Independientes  
a los Estados Financieros por el año  
terminado al 31 de diciembre de 2019*

**MILAMECUADOR S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

**Contenido:**

Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4 - 5
Estado de resultado integral	6 - 7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Estado de flujos de efectivo	9 - 10
Nótas a los estados financieros	11 - 42

**Abreviaturas:**

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
CPA	Contador Público Autorizado
SRI	Servicio de Rentas Internas
IVA	Impuesto al Valor Agregado
LRTI	Ley de Régimen Tributario Interno
RLRTI	Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
RNAE	Registro Nacional de Auditores Externos
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
ISD	Impuesto a la Salida de Divisas
FV	Valor razonable (Fair value)
FVR	Valor razonable con cambios en resultado del año
FVORI	Valor razonable con cambios en otro resultado integral
SPPI	Solo pago de principal e intereses
US\$	U.S. dólares
C.A.	Compañía Anónima

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta de Accionistas de:  
MILAMECUADOR S.A.

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de MILAMECUADOR S.A. en adelante "la Compañía", que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la posición financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **Fundamentos de la Opinión**

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

### **Información presentada en adición a los estados financieros**

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que

existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

### **Responsabilidad de la Administración y de la Junta General de Accionistas de la Compañía por los estados financieros**

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar de la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir

si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.

- Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- Proporcionamos a los responsables de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.

Quito, 2 de marzo de 2020  
(Excepto por la declaración de impuesto a la renta)  
RNAE No. 1023

  
Oscar Flores  
Socio

**MILAMECUADOR S.A.**
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y bancos	5	44.690	87.970
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	394.129	1.986.648
Impuestos por recuperar	10	661.505	412.686
<b>Total activos corrientes</b>		<b>1.100.324</b>	<b>2.487.304</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades y equipos y totales activos no corrientes	7	12.372.750	5.297.648
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>13.473.074</b>	<b>7.784.952</b>

**PASIVO Y PATRIMONIO**
**PASIVOS CORRIENTES:**

Préstamos	8	-	370.021
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	552.826	388.831
Pasivos por impuestos corrientes	10	123.115	13.841
Obligaciones acumuladas	11	39.158	4.020
Ingresos diferidos	13	128.692	-
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>843.790</b>	<b>776.713</b>

Ver notas a los estados financieros



César Ramo  
Gerente General



Vinicio Sanchez  
Contador General

**MILAMECUADOR S.A.**
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
Préstamos	8	5.132.719	4.973.553
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	160.000	160.000
Pasivos por impuestos diferidos	10	1.263.087	-
Obligaciones por beneficios definidos	12	592	-
Ingresos diferidos	13	1.015.823	797.749
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>7.572.221</b>	<b>5.931.302</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>8.416.011</b>	<b>6.708.015</b>
<b>PATRIMONIO:</b>	14		
Capital social		150.000	150.000
Reservas		1.520	8
Aportes futuras capitalizaciones		967.885	967.885
Utilidades retenidas		3.937.658	(40.956)
<b>Total patrimonio</b>		<b>5.057.063</b>	<b>1.076.937</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>13.473.074</b>	<b>7.784.952</b>

Ver notas a los estados financieros



César Ramos  
Gerente General



Vinicio Sánchez  
Contador General

**MILAMECUADOR S.A.**
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	<u>Notas</u>	<u>Año terminado</u>	
		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
(en U.S. dólares)			
<b>INGRESOS:</b>			
Concesiones	16	791.456	60.921
Servicios	17	271.712	-
Mantenimiento		163.539	15.551
Publicidad		156.821	58.934
Otros ingresos		9.705	25.373
<b>Total</b>		<b>1.393.233</b>	<b>160.779</b>

**COSTOS Y GASTOS:**

Mantenimiento y adecuaciones		(167.652)	-
Promoción y publicidad		(115.380)	(11.819)
Impuestos, contribuciones y otros		(103.311)	(33.877)
Depreciaciones		(103.153)	(8.550)
Honorarios profesionales		(41.480)	(11.867)
Servicios		(46.016)	(5.544)
Beneficios a empleados		(72.664)	(13.624)
Suministros y materiales		(7.992)	(4.509)
Otros gastos		(53.435)	(11.082)
Gastos financieros		(473.443)	(40.285)
<b>Total</b>		<b>(1.184.526)</b>	<b>(141.157)</b>

Ver notas a los estados financieros

 <b>César Ramos</b> Gerente General	 <b>Vinicio Sánchez</b> Contador General
--	--

**MILAMECUADOR S.A.**
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<u>208.707</u>	<u>19.621</u>
Menos gasto por impuesto a la renta:			
Corriente	10	(54.790)	(4.502)
Diferido		<u>3.015</u>	<u>-</u>
<b>Subtotal</b>		<u>(51.775)</u>	<u>(4.502)</u>
 <b>UTILIDAD DEL AÑO</b>		 <u>156.932</u>	 <u>15.119</u>
 <i>Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:</i>			
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos			
Revalúo de Edificaciones y terreno		5.089.296	-
Impuesto diferido		<u>(1.266.102)</u>	<u>-</u>
<b>Subtotal</b>		<u>3.980.126</u>	<u>15.119</u>
 <b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>		 <u>4.137.059</u>	 <u>15.119</u>

Ver notas a los estados financieros

 César Ramos Gerente General	 Vinicio Sánchez Contador General
---	---

**MILAMECUADOR S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	Nota	Capital Social	Aportes Futuras capitalizaciones	Reserva legal (en U.S. dólares)	Resultados acumulados		Total
					Otros resultados integrales	(Pérdidas) / Utilidades reinvidas	
Saldos al 31 de diciembre de 2017		150.000	1.329.378	8	-	(56.075)	1.423.311
Aportes futuras capitalizaciones		-	(361.493)	-	-	-	(361.493)
Resultado del ejercicio		-	-	-	-	15.119	15.119
Saldos al 31 de diciembre de 2018		150.000	967.885	8	-	(40.955)	1.076.937
Reserva		-	-	1.512	-	(1.512)	-
Superávit por revaluación		-	-	-	5.089.296	-	5.089.296
Impuesto diferido		-	-	-	(1.268.102)	-	(1.268.102)
Resultado del ejercicio		-	-	-	-	156.932	156.932
Saldos al 31 de diciembre de 2019	14	150.000	967.885	1.520	3.823.194	114.464	5.057.063

Ver notas a los estados financieros

*[Signature]*  
**Gerente General**

*[Signature]*  
**Contador General**



**MILAMECUADOR S.A.**
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	Nota	31/12/2019	31/12/2018
(en U.S. dólares)			
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Recibido de clientes		1.686.626	363.447
Pagado a proveedores y empleados		1.141.774	(2.143.391)
Impuestos pagados y retenidos, neto		(98.422)	(42.675)
Otros gastos financieros pagados		(473.443)	(40.285)
Otros ingresos / (gastos), netos		-	-
Efectivo neto proveniente / (utilizado en) de actividades de operación		<u>2.256.535</u>	<u>(1.862.903)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Adquisición de propiedad y equipo, neto de bajas y flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(2.088.960)</u>	<u>(2.852.708)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de inversión		<u>(2.088.960)</u>	<u>(2.852.708)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>			
Incremento (decremento) en oblig. por pagar a bancos		<u>(210.855)</u>	<u>4.643.574</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de Financiamiento		<u>(210.855)</u>	<u>4.643.574</u>
<b>EFFECTIVO Y BANCOS:</b>			
Incremento neto durante el año		(43.280)	(72.037)
Saldo al inicio del año		87.970	160.007
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<b>5</b>	<u><b>44.690</b></u>	<u><b>87.970</b></u>

Ver notas a los estados financieros



César Ramos  
Gerente General



Vinicio Sánchez  
Contador General

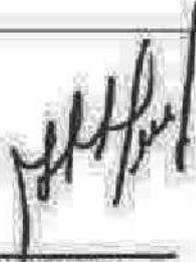
**MILAMECUADOR S.A.**
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
		(en U.S. dólares)	
<b>Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>			
Utilidad neta antes de participación trabajadores e impuesto a la renta		<u>245.538</u>	<u>23.085</u>
Más (menos) - cargos (créditos) a resultados que no representan movimientos de efectivo			
Depreciación de propiedades y equipos	7	103.153	8.550
Provisión para beneficios definidos	12	592	-
Provisión para cuentas dudosas	6	9.131	2.025
Cambios en activos y pasivos		<u>1.898.121</u>	<u>(1.896.563)</u>
<b>Efectivo neto proveniente / (utilizado en) de actividades de operación</b>		<u><b>2.256.535</b></u>	<u><b>(1.862.904)</b></u>

Ver notas a los estados financieros



**César Bano**  
Gerente General



**Vinicio Sánchez**  
Contador General

## **MILAMECUADOR S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

MILAMECUADOR S.A. es una compañía constituida en la ciudad de Quito, capital de la República del Ecuador el 16 de marzo de 2010. Las principales actividades de la Compañía consisten en la promoción, organización, administración, operación y mantenimiento de centros comerciales, de servicios especializados o de comercio lícito; dar en concesión de derecho de uso, arrendamiento u otras formas legales de uso comercial los bienes de su propiedad.

La compañía fue suscrita con un capital de 10.000,00 dólares de los Estados Unidos de América, y luego de varias aportaciones posteriores, al 31 de diciembre de 2019 cuenta con un capital suscrito de 150.000,00 dólares de los Estados Unidos de América.

El domicilio de la Compañía está en el Ecuador, provincia de Pichincha, Av. Manuel Córdova Galarza N2-58 y km 8.

La información contenida en los presentes estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

#### **2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS**

##### **2.1. *Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual***

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son de aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2019.

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

La mayoría de las otras modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos actuales o futuros.

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

- 2.2. Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas** - A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIF	Título	Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos Seguros".	1 de enero 2021
NIIF 9, NIC 39 e IFRS 7	Cambios a las consideraciones a las tasas de interés (referenciales)	1 de enero 2020
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones	1 de enero 2020

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

### 3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 3.1. 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).
- 3.2. Moneda funcional y de presentación** - La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 3.3. Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de 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 valoración, 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. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF 16, y las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

**Nivel 1:** Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

**Nivel 2:** Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

**Nivel 3:** Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en miles de U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

**3.4. Efectivo y bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

### **3.5. Propiedades y equipos**

**3.5.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

**3.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las partidas de propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

**3.5.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo o valor revaluado de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificaciones	70
Maquinaria y equipo	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3

**3.5.4 Retiro o venta de propiedades y equipos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

**3.6. Deterioro del valor de los activos tangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

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

**3.7.1 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**3.7.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

### **3.8. Beneficios a empleados**

**3.8.1 Beneficios definidos** - Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de la ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

**3.8.2 Participación a trabajadores** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

**3.9. Reconocimiento de ingresos** - La Compañía reconoce los ingresos de las siguientes fuentes principales que constituyen obligaciones de desempeño:

- Concesiones para el uso de locales y espacio en el plano del Centro Comercial Pomasqui Plaza.
- Administración, mantenimiento, conservación, y monitoreo de control interno del Centro comercial.

- Prestación de servicios de mercadeo y publicidad en el Centro Comercial Pomasqui Plaza.
- Derechos de uso por los servicios de agua potable, energía eléctrica, y teléfono, cuando los locales no tengan medidor propio.
- Cobro de intereses promedio entre la tasa activa y la tasa pasiva de las Instituciones del Sistema Financiero, de acuerdo a las tablas de pago establecidas sobre el saldo del valor inicial de concesión V.I.C a pagar mediante financiamiento directo a la Concesionaria.
- Cobro de multas por incumplimientos de condiciones contractuales.

Los ingresos se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con un cliente y excluye los montos cobrados en nombre de terceros. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control de un producto o servicio a un cliente.

En caso de que las partes no alcanzaren un acuerdo en la liquidación, convienen que aplicarán los mecanismos de solución de controversiales en el contrato.

**3.10. Ingresos por intereses** - Los ingresos por intereses de un activo financiero se reconocen cuando sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda ser medido de forma fiable. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que iguala los flujos de efectivo futuros estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

**3.11. Costos y gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

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

**3.13. Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad de la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

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

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

#### Clasificación de los activos financieros

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones son medidos posteriormente a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVOR):

- Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra al obtener flujos de efectivo contractuales y por la venta de los activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados (FVR). A pesar de lo anterior, la Compañía podrá tomar la siguiente elección / designación irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio en otro resultado integral si se cumplen ciertos criterios, y
- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumple los criterios de costo amortizado o FVOR para medirlo a FVR si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

### El costo amortizado y método de interés efectivo

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

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

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

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al FVORI. Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado. Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en periodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, la Compañía reconoce los ingresos por intereses, aplicando la tasa de interés efectiva ajustada al costo amortizado del activo financiero de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no se encuentre deteriorado.

Los intereses se reconocen en resultados del año y se incluyen en la línea de "Ingresos financieros - Otros ingresos".

### Activos financieros a FVR

Los activos financieros que no cumplen los criterios para ser medidos al costo amortizado o FVORI se miden a valor razonable con cambios en resultados "FVR". Específicamente:

- \* Las inversiones en instrumentos de patrimonio se clasifican como a FVR, a menos que la Compañía designe una inversión que no se mantiene para negociación, ni es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios, para ser medida a FVORI en el reconocimiento inicial.
- \* Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios de FVORI se clasifican como FVR. Además, los instrumentos de deuda que cumplan cualquiera de los criterios de costo amortizado o los criterios FVORI pueden ser designados como a FVR en el reconocimiento inicial si tal designación elimina o reduce una inconsistencia en la medición o reconocimiento (denominado 'asimetría contable'), que surgiría de la medición de activos o pasivos o en el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre bases diferentes. La Compañía no ha designado ningún instrumento de deuda como a FVR.

Los activos financieros a FVR se miden a su valor razonable al final de cada ejercicio, con las ganancias o pérdidas de valor razonable reconocidas en resultados en la medida en que no son parte de una relación de cobertura designada. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye dividendos o intereses generados por el activo financiero y es incluido en la línea de "otras ganancias y pérdidas".

#### Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las inversiones en instrumentos de deuda que se miden al costo amortizado, cuentas por cobrar comerciales, arrendamientos por cobrar y activos de contratos, así como contratos de garantía financiera. El importe de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

La Compañía reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar, activos de contratos y arrendamientos por cobrar. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de la Compañía, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía reconoce la pérdida esperada durante toda la vida del instrumento cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía mide la pérdida por deterioro para ese instrumento financiero por un importe igual a la pérdida esperada en los próximos 12 meses.

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros.

### Definición de incumplimiento

La Compañía considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros que cumplen con cualquiera de los siguientes criterios generalmente no son recuperables:

- Cuando hay un incumplimiento de los covenants (acuerdos financieros) por parte del deudor;
- Información desarrollada internamente u obtenidas de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor pague a sus acreedores, incluido la Compañía, en su totalidad (sin tener en cuenta ningún tipo de garantía en poder de la Compañía).

Independientemente del análisis anterior, la Compañía considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 90 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

### Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- (b) un incumplimiento de contrato, tal como un evento de incumplimiento o vencimiento;
- (c) los prestamistas del prestatario, por razones contractuales o económicas relacionadas con dificultades financieras del prestatario han realizado concesiones que de otro modo no hubieran considerado;
- (d) cada vez es más probable que el prestatario entre en quiebra o reorganización financiera; o
- (e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

### Política de castigos

La Compañía castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de dos años vencidos, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación de la Compañía, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

### Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas

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

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional de incumplimiento que se espera obtener en el futuro, determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original. Para un contrato de arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas de crédito esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del contrato de arrendamiento por cobrar de acuerdo con la NIIF 16 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, como la Compañía está obligado a hacer pagos sólo en caso de impago por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la pérdida esperada son los pagos que se esperan reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia que se incurre menos los importes que la Compañía espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Compañía ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en un importe igual a la pérdida crediticia esperada para toda la vida del instrumento en un período anterior de reporte, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para pérdida crediticia esperada para toda la vida del activo, la Compañía mide la provisión para pérdidas a un importe igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses a la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utiliza el enfoque simplificado.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuenta incobrables.

**Baja en cuenta de los activos financieros** - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía 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.

### **3.15. Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía -**

**Clasificación como deuda o patrimonio** - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

**Pasivos financieros** - Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando la transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Compañía, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

**Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados** - Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados cuando es un pasivo financiero que se mantiene para negociar, es designado al valor razonable con cambios en el resultado o es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios.

**Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado** - Los pasivos financieros que no son contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, mantenidos para negociar, o designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

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

## **4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS**

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que se describen en la nota 3, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer

estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

#### **4.1 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables de la Compañía**

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones (las cuales son presentadas de forma separada abajo), que la Administración ha efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un impacto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

##### ***Juicios aplicados en la determinación del cumplimiento de las obligaciones de desempeño***

Para el reconocimiento de los ingresos establecidos en la NIIF 15, la Administración consideró si la Compañía había transferido el control de los bienes y servicios al cliente, la Administración está satisfecha que el control se ha transferido y que el reconocimiento de los ingresos en el año en curso es apropiado.

***Evaluación del modelo de negocio*** - La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio (ver las secciones de activos financieros de la nota 2). La Compañía determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular. Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y cómo se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos. La Compañía monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo del negocio para el cual los activos fueron mantenidos. El monitoreo es parte de la evaluación continua de la Compañía de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; y, por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos.

Ningún cambio fue requerido durante los períodos de reporte.

***Aumento significativo del riesgo de crédito*** - La pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de crédito esperada de 12 meses para los activos de la etapa 1 o a lo largo de su vida para activos de la etapa 2 o 3. Un activo se mueve a la etapa 2 cuando su riesgo crediticio ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial. La NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo en el riesgo de crédito. Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo ha aumentado significativamente, la Compañía toma en cuenta información cualitativa y cuantitativa prospectiva razonable y soportable.

#### **4.2 Fuentes clave para las estimaciones**

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

**Pruebas de deterioro** - La administración realiza presupuestos que comprenden proyecciones de ingresos, gastos de personal y gastos generales basados en las condiciones de mercado actuales y anticipadas. Si bien la Compañía es capaz de administrar la mayoría de los costos relacionados al reconocimiento de las principales fuentes de ingresos, las proyecciones de ingresos son intrínsecamente inciertas debido a la naturaleza a corto plazo del negocio y las condiciones inestables del mercado.

**Provisiones de impuestos** - La actual provisión de impuestos se relaciona con la evaluación de la administración del valor de impuestos a pagar sobre posiciones fiscales abiertas en las cuales los pasivos están pendientes de ser acordado con la Autoridad Tributaria.

**Cálculo de la provisión para cuentas incobrables** - Cuando se mide la pérdida de crédito esperada (PCE), la Compañía utiliza información prospectiva razonable y soportable, la cual está basada en supuestos para el movimiento futuro de diferentes indicadores económicos y cómo estos se afectarán entre sí.

La pérdida dada el incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge dado el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales adeudados y aquellos que el deudor espera recibir, teniendo en cuenta los flujos de efectivo provenientes de garantías y mejoras integrales del crédito.

La probabilidad de incumplimiento constituye una variable clave en la medición de PCE. La probabilidad de incumplimiento es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte temporal dado, cuyo cálculo incluye datos históricos, suposiciones y expectativas de condiciones futuras.

**Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos de la Compañía** - Las obligaciones por prestaciones de beneficios definidos de la Compañía se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado al cierre del año correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

Esta presunción es considerada una fuente de incertidumbre en la estimación debido a que pequeños cambios podrían significar un efecto importante en los estados financieros.

**Impuesto a la renta diferido** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

## 5. EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Cajas	500	500
Bancos locales (1)	<u>44.190</u>	<u>87.470</u>
<b>Total</b>	<u><u>44.690</u></u>	<u><u>87.970</u></u>

(1) Corresponde a las instituciones financieras Produbanco, Banco Pacifico, y Banco Pichincha.

## 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Cuentas por cobrar comerciales:</b>		
Clientes locales	<u>255.881</u>	<u>202.508</u>
	255.881	202.508
Provisión para cuentas dudosas (1)	(11.156)	(2.025)
<b>Otras cuentas por cobrar:</b>		
Compañías relacionadas (Nota 18)	122.675	-
Seguros (2)	19.529	-
Anticipos de proveedores	6.300	1.769.759
Otros	900	16.406
Subtotal	<u>149.404</u>	<u>1.786.165</u>
<b>Total</b>	<u><u>394.129</u></u>	<u><u>1.986.648</u></u>

(1) La provisión para cuentas dudosas se estima considerando el riesgo crediticio, el cual es evaluado por conocimiento del cliente, antigüedad y el monto vencido, criterios que son sustentados en una matriz de análisis por factura, reconociendo pérdidas del 100% para saldos menores a USD 1.000,00 y con una antigüedad superior a 180 días.

(2) Los seguros comprenden los ramos: todo riesgo de incendio, robo y/o asalto, rotura de maquinaria, equipo electrónico.

## 7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	31/12/2019	31/12/2018
Costo o valuación	12.484.453	5.306.197
Depreciación acumulada	(111.703)	(8.550)
<b>Total</b>	<b>12.372.750</b>	<b>5.297.648</b>
<i>Clasificación:</i>		
Edificios (1)	10.621.536	3.096.937
Terreno (1)	1.424.889	1.400.000
Maquinaria y equipo	307.417	299.220
Instalaciones	10.777	501.090
Construcciones en curso	8.131	-
Equipos de computación	-	400
<b>Total</b>	<b>12.372.750</b>	<b>5.297.648</b>

(1) Con fecha octubre 2019, se realizó el avalúo del centro comercial Pomasqui Plaza, resultando un valor de realización de USD 10.646.885; por oficinas, locales comerciales, consultorios, otros de uso comercial. Y USD 1.424.889; por el terreno. Originando el siguiente ajuste:

	Edificios	Terreno
Costo Histórico (A Octubre 2019)	5.653.599	1.400.000
Depreciación acumulada (A Octubre 2019)	-71.120	-
Valor neto en libros (A Octubre 2019)	5.582.479	1.400.000
Ajuste por Avalúo	5.064.407	24.889
<b>Valor en libros conciliados con el avalúo (A Octubre 2019)</b>	<b>10.646.885</b>	<b>1.424.889</b>
Depreciación Costo Histórico (Nov - Dic)	-13.292	-
Depreciación Ajuste Avalúo (Nov - Dic)	-12.058	-
<b>Valor neto en libros (A Diciembre 2019)</b>	<b>10.621.536</b>	<b>1.424.889</b>

Los movimientos de propiedades, y equipos son como sigue:

	Terrenos	Construcciones en curso	Edificios	Máquinaria y equipo	Instalaciones	Equipos de computación	Total
<b>Costo:</b>							
Saldo al 1 de enero de 2017	1,400,000	46,181	-	-	-	-	1,446,181
Adquisiciones	-	1,004,309	-	-	-	-	1,004,309
Saldo al 31 de diciembre del 2017	1,400,000	1,050,490	-	-	-	-	2,450,490
Adquisiciones	-	2,048,612	-	300,472	501,923	400	2,852,708
Activación de construcciones en curso	-	(3,103,402)	3,103,402	-	-	-	-
Ajustes / Reclasificaciones	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1,400,000	-	3,103,402	300,472	501,923	400	5,306,197
Adquisiciones	-	1,978,263	-	20,056	90,042	-	2,088,361
Activación de construcciones en curso	-	(2,792,525)	2,550,196	242,328	-	-	-
Ajustes / Reclasificaciones	-	821,383	-	(242,328)	(579,065)	(400)	(400)
Avalúo	24,889	-	5,064,407	-	-	-	5,089,296
Bajas	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1,424,889	8,131	10,718,005	320,528	12,900	-	12,484,453
<b>Depreciación acumulada:</b>							
Saldo al 1 de enero y 31 de diciembre del 2017	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación	-	-	6,465	1,252	633	-	8,350
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	-	6,465	1,252	833	-	8,550
Depreciación	-	-	90,004	11,859	1,290	-	103,153
Bajas	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	-	96,469	13,111	2,123	-	111,703
Saldo neto al 31 de diciembre del 2018	1,400,000	-	3,096,937	299,220	501,090	400	5,297,648
Saldo neto al 31 de diciembre de 2019	1,424,889	8,131	10,621,536	307,417	10,777	-	12,372,750

## 8 PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Préstamos otorgados por: Banco Produbanco S.A. (1)	<u>5.132.719</u>	<u>5.343.574</u>
<b>Total</b>	<b><u>5.132.719</u></b>	<b><u>5.343.574</u></b>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	-	370.021
No corriente	<u>5.132.719</u>	<u>4.973.553</u>
<b>Total</b>	<b><u>5.132.719</u></b>	<b><u>5.343.574</u></b>

(1) Al 31 de diciembre de 2018, la compañía presenta nueve préstamos contraídos con la institución financiera Produbanco. Con fecha octubre 2019, la compañía accedió a refinanciamientos de cada uno de sus préstamos, generando un único préstamo bajo el número de operación "CAR10100568673000", por USD 5.132.719, con tasa de interés del 8,95% y fecha de vencimiento en septiembre del 2026.

Cuadro de vencimientos por año:

Año	Capital	Intereses	Pago
2019	-	76.563	76.563
2020	-	459.378	459.378
2021	495.460	447.823	943.283
2022	873.898	410.107	1.284.005
2023	883.187	302.048	1.185.235
2024	967.143	218.092	1.185.235
2025	1.056.226	129.009	1.185.235
2026	856.804	32.122	888.926
<b>Total</b>	<b>5.132.719</b>	<b>2.075.143</b>	<b>7.207.862</b>

## 9 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Cuentas por pagar comerciales:</b>		
Proveedores locales	299.116	325.181
Tarjetas de crédito	30.148	27.780
<b>Subtotal</b>	<b>329.264</b>	<b>352.961</b>
<b>Otras cuentas por pagar:</b>		
Compañías relacionadas (ver nota 18)	337.400	160.000
Otros	46.163	35.870
<b>Subtotal</b>	<b>383.563</b>	<b>195.870</b>
<b>Total</b>	<b>712.826</b>	<b>548.831</b>
<b>Clasificación:</b>		
Corriente	552.826	388.831
No corriente	160.000	160.000
<b>Total</b>	<b>712.826</b>	<b>548.831</b>

## 10 IMPUESTOS

### 10.1 Activos y pasivos del año corriente

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Activos por impuesto corriente:</b>		
Crédito tributario Impuesto a la renta	84.291	40.659
Crédito tributario Impuesto al Valor Agregado	577.214	372.027
<b>Total</b>	<b>661.505</b>	<b>412.686</b>
<b>Pasivos por impuestos corrientes:</b>		
Impuesto al valor agregado por pagar	44	8.427
Retenciones en la fuente por pagar	123.071	5.414
<b>Total</b>	<b>123.115</b>	<b>13.841</b>

**10.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	208.707	19.621
Gastos no deducibles	48.128	843
Diferencias temporarias	<u>(37.677)</u>	<u>-</u>
<b>Base gravable</b>	<u>219.158</u>	<u>20.464</u>
<b>Impuesto a la renta causado 25% e Impuesto a la renta corriente cargado a resultados (1)</b>	<u>54.790</u>	<u>4.502</u>
Retenciones en la fuente del año	(98.421)	(42.675)
Crédito tributario años anteriores	<u>(40.659)</u>	<u>(2.486)</u>
<b>Saldo a favor</b>	<u>(84.291)</u>	<u>(40.659)</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019 de conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25%, sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

### 10.3 Saldos del impuesto diferido

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Pasivo por impuestos diferidos (1)	<u>1.263.087</u>	<u>-</u>
<b>Neto</b>	<u>1.263.087</u>	<u>-</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de impuestos diferidos corresponde a diferencias imponibles por efectos del revalúo de edificaciones y terrenos efectuados en el año 2019.

### 10.4 Aspectos Tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley.

## **Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera**

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2019, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

## **Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal**

El 21 de agosto del 2019, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:
  - Exoneración del impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
  - Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
- Reformas a varios cuerpos legales

### **Ingresos**

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios

## Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios”.

### Gastos Deducibles

- Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo receptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia.

### Tarifa

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

### Utilidad en la enajenación de acciones

- Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

### Anticipo de Impuesto a la Renta

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

### Impuesto al Valor Agregado

- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

### Impuesto a la Salida de Divisas

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.

- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos.
- Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

### Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria

El 31 de diciembre del 2019, se emitió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

#### Remisión de deudas tributarias Manabí y Esmeraldas

- Remisión del 100% de deudas tributarias y no tributarias vencidas al 30 de septiembre de 2019 para microempresas, sociedades de economía popular y solidaria que mantienen afectación del terremoto.
- Exoneración del impuesto predial del año 2016, 2017, 2018 y 2019, para viviendas y edificaciones con afectación del terremoto de 2016.

#### Contribución única y temporal

- Sociedades con ingresos iguales o superiores a 1M pagan 2019, 2020 y 2021:

Ingresos brutos gravados desde (USD)	Ingresos brutos gravados hasta (USD)	Taifa
1.000.000	5.000.000	0.10%
5.000.000	10.000.000	0.15%
10.000.000	En adelante	0.20%

#### Contribución única y temporal ley orgánica

Valor de la multa: USD. 1.500,00 por mes.

Valor máximo que pagar: 25% del IR causado en 2018.

#### Impuesto a la renta

##### a) Dividendos:

Aplica sociedades nacionales y extranjeras estarán gravados: Valor del dividendo \*40%\*25%= 10%.

Mantiene aplicación convenio evitar doble imposición. Si no se reporta cadena APS la retención es del 35%.

Aplica para dividendos pagados desde el 1 de enero de 2020

##### b) Intereses por préstamos:

300% del patrimonio para bancos, seguros y economía popular y solidaria.  
Sociedades y personas naturales intereses deducibles hasta 20% de la utilidad antes de participación a trabajadores + intereses + depreciaciones y amortizaciones.  
No aplica límite para préstamos APP.

c) Anticipo:

Elimina anticipo obligatorio, se crea voluntario (50% IR causado – retenciones).

d) Régimen simplificado microempresas

Ingresos USD 300.000 y menos de 10 trabajadores.

No aplica: construcción, lotización, servicios profesionales, relación dependencia, renta de capital.

2% IR ingresos brutos. No agente de retención. Declaración semestral ICE/IVA.

Obligados a llevar contabilidad. Aplica para 5 años. Aplica desde el 20 de enero 2020

e) Otros IR:

Exoneración para empresa nueva y productiva i) Servicios de infraestructura hospitalaria, ii) Servicios educativos, y iii) Servicios culturales y artísticos.

Es ingreso gravable provisión de jubilación y desahucio no pagados.

Límite del 150% para patrocinio y eventos artísticos.

Deducción adicional del 100% patrocinio plan estratégico para el desarrollo deportivo.

Deducción adicional 50% seguros de créditos para exportación.

Son deducibles las provisiones de desahucio y jubilación patronal para empleados con 10 años de antigüedad y aportes de fondos de efectivo. (aplica desde el 2021).

No son deducibles intereses de préstamos realizados para pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019. (crédito entre septiembre y diciembre 2019 que supere tasa del BCE).

Deducción del 1% de donaciones a Universidades y establecimientos "ciencias de la educación".

No hay deducción de gastos personales para PN que tengan ingresos superiores a USD. 100.000,00 salvo enfermedades catastróficas.

Agentes de retención solo los que consten en el listado. (Se emitirá en 30 días)

IVA

a) Servicios Digitales:

Importación servicios digitales gravados con IVA 12%.

Servicios de entrega y envío grava 12% sobre la comisión.

Tarjeta de crédito es agente de retención. Si no hay tarjeta el importador asume 12%.

Aplica en 180 días. Aplica a residentes y no residentes.

b) Tarifa 0% de IVA (bienes):

Tractores hasta 300 Hp.

Bombas de insulina, tiras reactivas para medición de glucosa, glucómetros, lancetas.

Flores, follajes y ramas cortadas, en estado fresco, tinturadas y preservadas.

Papel periódico, periódicos y revistas.

Embarcaciones, maquinaria, equipos de navegación y materiales para el sector pesquero artesanal.

Bienes comercializados y producidos por artesanos calificados que no lleven contabilidad.

#### c) Tarifa 0% de IVA (servicios):

Artesanos calificados por organismo competente, incluye talleres, operarios.

Suministro de dominio de páginas web.

Hosting, cloud computing.

Servicio de carga eléctrica de vehículos 100% eléctricos.

#### d) Agentes de retención:

Solo los que consten en el listado. (Se emitirá en 30 días)

#### ISD (IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS)

180 días para exoneración de pagos por financiamiento (antes 360 días).

Exonerado crédito con partes relacionadas incluso paraísos fiscales.

Exonerados dividendos en paraíso fiscal salvo que exista ecuatoriano en la cadena de accionistas.

Se exonera pagos al exterior en ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables otorgados de gobierno a gobierno.

Está gravado con ISD capital e interés de préstamos realizados para pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019. (crédito entre septiembre y diciembre 2019 que supere tasa del BCE).

#### ICE: Consumos especiales

Se grava a sustitutos del tabaco con una tarifa del 150%.

Vehículos de hasta USD 40.000 que cumplan ciertas normas de seguridad/ambientales tendrán rebaja del 15% en las tarifas.

Se grava con ICE a las fundas plásticas entregadas en comercios para llevar productos. Tarifa 2020: \$0,04. Tarifa 2021: \$0,06. Tarifa 2022: \$0,08. Tarifa 2023 en adelante: \$0,10 por unidad.

Se grava con ICE 10% a los servicios de telefonía (excepto prepago) prestados a personas naturales. (Para sociedades se mantiene en el 15%).

Cambian tarifas de ICE (aplicables en 90 días).

#### OTROS TEMAS RELEVANTES

Facilidades de pago para obligaciones con el SRI hasta 12 meses por obligaciones determinadas o autodeterminadas. La solicitud se debe presentar en 45 días máximo. SRI emitirá resolución de procedimiento.

Habrá determinación presuntiva en base a catastros del SRI.

Se incluye derechos del contribuyente en Código Tributario.

Se incluye devolución simplificada para exportadores de tributos aduaneros.

El domicilio de las personas jurídicas para patente y 1.5 por mil es el lugar de la escritura de constitución.

Reducción del 10% en IR en 2019 para empresas de Carchi, Imbabura, Bolívar, Chimborazo, Tungurahua, Cotopaxi, Cañar, Azuay y Loja con actividad: agrícola, ganadera, agroindustrial y turismo.

### 10.1 Precios de Transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019, no supera el importe acumulado mencionado.

## 11 OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de las obligaciones acumuladas, es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Participación trabajadores	36.831	3.463
Beneficios sociales	1.851	557
IESS por pagar	<u>476</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<u><u>39.158</u></u>	<u><u>4.020</u></u>

## 12 OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de las obligaciones por beneficios definidos, es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Jubilación patronal	488	-
Bonificación por desahucio	<u>104</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<u><u>592</u></u>	<u><u>-</u></u>

**12.1 Jubilación patronal** - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldos al comienzo del año	-	-
Costo de los servicios del período corriente	469	-
Costo por intereses del período	19	-
Saldos al fin del año	<u>488</u>	<u>-</u>

**12.2 Bonificación por desahucio** - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios.

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldos al comienzo del año	-	-
Costo de los servicios del período corriente	100	-
Costo por intereses del período	4	-
Saldos al fin del año	<u>104</u>	<u>-</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2019 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Tasa(s) de descuento	4,58%	-
Tasa(s) esperada del incremento salarial	0,6%	-

### 13 INGRESOS DIFERIDOS

Corresponden a los ingresos diferidos generados por los valores facturados por valores iniciales y derechos de concesión que son reconocidos a los resultados del periodo conforme el plazo del contrato.

<b>Clasificación:</b>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Corriente	128.692	-
No corriente	<u>1.015.823</u>	<u>797.749</u>
<b>Total</b>	<u>1.144.515</u>	<u>797.749</u>

#### Movimiento

	<u>Saldos al fin del año</u>	<u>Ingresos diferidos realizados en el año</u>	<u>Incrementos durante el año</u>	<u>Saldos al comienzo del año</u>
Ingresos diferidos en relación a:				
Contratos de concesiones con clientes	1.144.515	( 137.764)	484.530	797.749
<b>Total</b>	<u>1.144.515</u>	<u>(137.764)</u>	<u>484.530</u>	<u>797.749</u>

### 14 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

#### **Clases y categorías de instrumentos financieros y sus valores razonables**

Los niveles de jerarquía de valor razonable de los instrumentos financieros del 1 a 3 se basan en el grado en que el valor razonable es observable:

- Las mediciones de valor razonable de nivel 1 son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para idénticos activos o pasivos;
- Las mediciones del valor razonable de Nivel 2 son aquellas derivadas de insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios); y

- Las mediciones de valor razonable de Nivel 3 son aquellas derivadas de técnicas de valoración que incluyen entradas para el activo o pasivos que no se basa en datos observables del mercado (entradas no observables).

- (a) **Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesto a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

- (b) **Riesgo de mercado** - Las actividades de la Compañía lo exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de cambio y tasas de interés. La Compañía suscribe una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario y en las tasas de interés.

- (c) **Riesgo en las tasas de interés** - La Compañía se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés debido a que las entidades en la Compañía toman dinero en préstamo a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable, y por el uso de contratos de permuta de tasas de interés y contratos a futuro de tasas de interés. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y el deseo de riesgo definido; asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.

- (d) **Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con entidades que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo. Esta información es suministrada por agencias calificadoras y, de no estar disponible, la Compañía utiliza otra información financiera disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes. La exposición de la Compañía y las calificaciones de crédito de sus contrapartes son continuamente monitoreadas y el valor total de las transacciones concluidas es distribuido entre las contrapartes aprobadas.

La exposición de crédito es controlada por los límites de la contraparte que son revisados y aprobados anualmente por el comité de gestión de riesgos.

Antes de aceptar un nuevo cliente, un equipo dedicado responsable por la determinación de límites de crédito usa un sistema de calificación externos para evaluar la calidad crediticia potencial de un cliente y definir límites de crédito por cliente. El 80% de las cuentas por cobrar comerciales tienen la mejor calificación de riesgo atribuida de acuerdo con el sistema externo de calificación usado por la Compañía.

Las aprobaciones de crédito y otros procedimientos de monitoreo también se han establecido para asegurar acciones de seguimiento para recuperar cuentas vencidas. En adición, la Compañía revisa el valor recuperable de cada cuenta por cobrar y otros activos financieros sobre una base individual al cierre del período de reporte para asegurar una adecuada determinación de la provisión para cuentas incobrables.

Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por un número importante de clientes distribuidos entre diversas industrias y áreas geográficas. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y, cuando sea apropiado, se adquiere una póliza de seguros como garantía de crédito.

Las calificaciones de riesgo de la Compañía comprenden las siguientes categorías:

<u>Categoría</u>	<u>Descripción</u>	<u>Base para el reconocimiento de pérdidas de crediticias esperadas</u>
Corrientes/Normales	La contraparte tiene un bajo riesgo de impago y no tiene valores vencidos.	12 meses PCE
Dudosas	Valores mayores a 30 días de vencimiento o han habido incrementos significativos en el riesgo crédito desde el reconocimiento inicial.	PCE de por vida - no deterioro de crédito
Riesgo significativo	Valores mayores a 90 días de vencimiento o hay evidencia que indica el activo tiene deterioro crediticio.	PCE de por vida - crédito deteriorado
Bajas	Hay evidencia que indica que el deudor está en grave dificultad financiera y la Compañía no tiene perspectivas realistas de recuperación.	Valores dados de baja

- (e) **Riesgo de liquidez** - La Administración de la Compañía ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Administración 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 reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

- (f) **Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el

rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

## 15 PATRIMONIO

**15.1 Capital Social** - El capital social autorizado de MILAMECUADOR S.A. consiste en 150.000 de acciones de US\$1 valor nominal unitario (150.000 al 31 de diciembre de 2019 y 1 de enero de 2019), las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

**15.2 Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**15.3 Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Utilidades retenidas	(42.469)	(56.075)
Resultado integral del año	<u>156.932</u>	<u>15.119</u>
<b>Total</b>	<u><b>114.464</b></u>	<u><b>(40.956)</b></u>

## 16 CONCESIONES

La Compañía obtiene sus ingresos principalmente por contratos de concesiones, al 31 de diciembre 2019 presenta un considerable incremento, debido a la apertura y operación normal de sus instalaciones año 2019 (Centro comercial Plaza Pomasqui)

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u><i>Desagregación de ingresos (concesiones):</i></u>		
Concesión - Islas	64.385	5.631
Concesión - locales comerciales	589.307	43.452
Concesiones anticipadas	<u>137.764</u>	<u>11.838</u>
<b>Total</b>	<u><b>791.456</b></u>	<u><b>60.921</b></u>

## 17 SERVICIOS PRESTADOS

La compañía presenta ingresos por servicios prestados por su operación normal, un resumen de los servicios prestados es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b><i>Desagregación de ingresos (servicios):</i></b>		
Canon de Arrendamiento Islas	3.700	-
Canon de Arrendamiento Locales	10.203	-
Servicio de Fumigación, Gas, Agua potable, Otros	<u>257.809</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<b><u>271.712</u></b>	<b><u>-</u></b>

## **18 TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS**

El resumen de las principales transacciones con Compañías relacionadas es el siguiente:

	Saldos adeudados por partes relacionadas		Saldos adeudados a partes relacionadas	
	... Año terminado ...			
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Centro Comercial El Condado S.A.	-	-	177.400	-
Otros	<u>122.675</u>	<u>-</u>	<u>160.000</u>	<u>160.000</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>122.675</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>337.400</u></b>	<b><u>160.000</u></b>

## **19 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (Marzo 2, del 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **20 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 2, del 2020 y serán presentados a la Junta de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.