

## **LAS GALERÍAS SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA**

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

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Las Galerías Sociedad Anónima Inmobiliaria se constituyó en la ciudad de Guayaquil el 23 de febrero de 1962 bajo la denominación social de Las Galerías Sociedad Anónima Mercantil, y el 21 de enero de 1965 la Compañía cambio su denominación social a Las Galerías Sociedad Anónima Inmobiliaria. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La Compañía está sometida al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

De acuerdo al artículo 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, la Compañía está obligada a prevenir, detectar oportunamente y erradicar el lavado de activos y el financiamiento de delitos, en sus diferentes modalidades. Así mismo la Compañía deberá informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) las operaciones o transacciones económicas que superen el umbral establecido en la ley y las operaciones o transacciones inusuales e injustificadas.

#### **2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

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

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración en febrero 13 de 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos, serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

**2.2 Bases de medición** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico.

**2.3 Moneda funcional** - La moneda funcional 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.

**2.4 Estimaciones y juicios contables significativos** - La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF para las PYMES requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

**2.4.1 Juicios** - En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

**2.4.2 Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones** - La información sobre supuestos e incertidumbres en estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año subsiguiente se describe en la siguiente nota:

- Nota 10 Medición del impuesto diferido, posiciones fiscales inciertas.

**2.4.3 Medición de Valores Razonables** - Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial, (ii) revelación y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF para las PYMES los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En la nota 4 se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

### 3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

**3.1 Efectivo y banco** - Incluye saldos de caja y efectivo disponible en bancos locales.

**3.2 Cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluyen cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, las cuales después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

### 3.3 *Propiedades y equipos*

**3.3.1 *Medición en el momento del reconocimiento*** - Se medirán inicialmente por su costo, y comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

**3.3.2 *Medición posterior al reconocimiento*** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdidas por deterioro.

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

**3.3.3 *Método de depreciación y vidas útiles*** - El costo 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 cuando exista un indicativo de cambio en el uso del activo, un desgaste significativo inesperado, avances tecnológicos y cambios en los precios de mercado, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presenta la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificio	47
Vehículos	5

**3.4 *Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles*** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

**3.5 *Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar*** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

### 3.6 *Impuestos*

**3.6.1 *Impuesto corriente*** - Se basa en el mayor entre el impuesto a la renta causado y el monto del anticipo mínimo.

El impuesto a la renta causado se lo determina a través de 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 para cada período.

El anticipo mínimo de impuesto a la renta es calculado en función de las cifras reportadas el año inmediato anterior aplicando el 0.2% al patrimonio y los costos y gastos deducibles más el 0.4% sobre los ingresos gravables y el total de activos.

**3.6.2 *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 imponible. 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.

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.

- 3.7 Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos son reconocidos, cuando se ha realizado la prestación del servicio de alquiler, concordante con el principio contable del devengado.
- 3.8 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 efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.
- 3.9 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.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

#### **4. DETERMINACIÓN DE VALORES RAZONABLES**

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valorización y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

- 4.1 Partidas por Cobrar** - El valor razonable de las partidas por cobrar se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

El monto en libros de otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas se aproxima a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

- 4.2 Otros Pasivos Financieros** - El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

Los montos registrados de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y cuentas por pagar a partes relacionadas se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

#### **5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

*Gestión de riesgos financieros* - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta 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.

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 Administración:

**5.1 Riesgo de crédito** - La Compañía no presenta riesgos crediticios debido a que sus operaciones comerciales se realizan en términos de créditos considerados normales para su tipo de actividad económica.

**Administración de Capital** - La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El Capital se compone del total del patrimonio. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

La Compañía hace seguimiento al capital, utilizando el índice deuda neta - patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como el total de pasivos menos efectivo y bancos; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio.

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se conforman de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y bancos, nota 6	6.192	19.627
Cuentas por cobrar, nota 7	8.473	16.614
Impuestos corrientes, nota 10	<u>741</u>	<u>454</u>
Total	<u>15.406</u>	<u>36.695</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Cuentas por pagar, nota 9	800	1.259
Impuestos corrientes, nota 10	<u>139</u>	<u>136</u>
Total	<u>939</u>	<u>1.395</u>

## 6 EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a saldos en cuentas corrientes depositados en instituciones financieras locales, los cuales no generan intereses.

## 7 CUENTAS POR COBRAR

El detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	560	8.701
Partes relacionadas, nota 12	<u>7.913</u>	<u>7.913</u>
Total	<u>8.473</u>	<u>16.614</u>

## 8 PROPIEDADES Y EQUIPOS

El detalle y movimiento de las propiedades y equipos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
<i>Costo:</i>				
Saldo al 31 de diciembre de 2017	8.006	46.054	34.910	88.970
Saldo al 31 de diciembre de 2018	8.006	46.054	34.910	88.970
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>8.006</u>	<u>46.054</u>	<u>34.910</u>	<u>88.970</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>				
Saldo al 31 de diciembre de 2017		(7.731)	(5.382)	(13.113)
Adiciones		(1.288)	(6.284)	(7.572)
Ajuste			<u>(13.993)</u>	<u>(13.993)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018		(9.019)	(25.659)	(34.678)
Adiciones		<u>(1.289)</u>	<u>(5.760)</u>	<u>(7.049)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019		<u>(10.308)</u>	<u>(31.419)</u>	<u>(41.727)</u>
<i>Valor en libros neto:</i>				
Al 31 de diciembre de 2018	<u>8.006</u>	<u>37.035</u>	<u>9.251</u>	<u>54.292</u>
Al 31 de diciembre de 2019	<u>8.006</u>	<u>35.746</u>	<u>3.491</u>	<u>47.243</u>

## 9 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a depósitos en garantía por los bienes inmuebles dados en alquiler.

## 10 IMPUESTOS

**10.1 Activos y pasivos por impuestos corriente** - Un resumen de impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	584	454
Impuesto al Valor Agregado - IVA	<u>157</u>	
Total	<u>741</u>	<u>454</u>
<i>Pasivos por impuesto corriente:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA y retenciones	108	113
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>31</u>	<u>23</u>
Total	<u>139</u>	<u>136</u>

**10.2 Situación fiscal** - Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado están abiertas para la revisión de las autoridades tributarias desde el año 2017 al 2019, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos no deducibles y otros.

**10.3 Impuesto a la renta reconocido en resultados** - A través de la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, emitido por la Asamblea Nacional, publicado en el Segundo Suplemento R.O. 150 del 29 de diciembre de 2017, se reformó la tarifa de impuesto a la renta para sociedades a partir del ejercicio fiscal 2019, estableciendo como tarifa general del impuesto a la renta el 25%, no obstante la tarifa impositiva se incrementará al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa e indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

En base al párrafo anterior, la tasa corporativa de impuesto a la renta aplicable para la Compañía es del 25% (2018: 22%).

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	(2.953)	(1.003)
Gastos no deducibles	<u>1.238</u>	<u>1.260</u>
(Pérdida tributaria) utilidad gravable	<u>(1.715)</u>	<u>257</u>
Impuesto a la renta causado	-	64
Anticipo mínimo calculado	-	-
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>-</u>	<u>64</u>

**10.4 Impuestos diferidos** - Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha reconocido un pasivo por impuesto diferido por US\$6.542 (2018: US\$7.726), respectivamente, el cual se origina por la diferencia temporaria del gasto no deducible de la depreciación de propiedades revaluadas efectuado a la fecha de transición de las NIIF para las PYMES.

**10.5 Precios de Transferencia** - El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir de 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables, originados en operaciones con partes relacionadas. A partir del año 2015, de acuerdo con la Resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGERCGC15-00000455, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3.000.000, deben presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y si el monto de las operaciones es superior a US\$15.000.000 deberán presentar a más del Anexo el Informe de Precios de Transferencia.

De acuerdo al monto de las operaciones con partes relacionadas, la Compañía no está obligada a presentar el informe integral de precios de transferencia.

**10.6 Cambios tributarios** - Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, emitido por la Asamblea Nacional, publicado en el Suplemento del R.O. 111 del 31 de diciembre de 2019:

**Contribución única**

- **Contribución única y temporal sobre los ingresos:** Las sociedades que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a USD 1.000.000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022.

**Impuesto a la renta**

- **Dividendos:** Se consideran como ingresos gravados los dividendos distribuidos a sociedades extranjeras y personas naturales no residentes en el Ecuador en un 40% del valor distribuido sobre el cual se realizará una retención en la fuente del 25% a 35% los cuales serían equivalentes al 10% y/o 14% de retención sobre el valor bruto distribuido.

Los dividendos distribuidos a personas naturales residentes en el Ecuador estarán gravados en el 40% y estarán sujetas a retención en la fuente del 25% conforme a la Resolución que emita el SRI.

- **Ingresos exentos:** Se determina que los pagos parciales por rendimientos financieros en un periodo menor a 360 días serán considerados como ingresos exentos, siempre que la inversión haya cumplido con todos los requisitos legales para su exención.
- **Régimen impositivo para Microempresas:**
  - Tarifa del impuesto a la renta del 2% sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal.
  - No serán agentes de retención de impuesto a la renta e IVA, excepto casos previstos en esta Ley.
  - Presentarán y pagarán las declaraciones de IVA e ICE en forma semestral.
- **Anticipo de impuesto a la renta:** Se elimina la obligación del pago del anticipo de impuesto a la renta.

**11 PATRIMONIO**

**11.1 Capital social** - El capital social consiste en 25.000 acciones con valor nominal unitario de US\$0.04, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos. El detalle del número de acciones autorizadas, suscritas y pagadas es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acciones autorizadas	2.000	2.000
Acciones suscritas y pagadas	1.000	1.000

**11.2 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.

**11.3 Reserva facultativa** - Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas.

Mediante Junta General Ordinaria de Accionistas, el 12 de abril de 2019, se aprueba la absorción de la pérdida del ejercicio 2018.

**11.4 Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** - Incluye valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. De acuerdo a resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre de 2011, el saldo de esta cuenta sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

**11.5 Reserva de capital según PCGA anteriores** - El saldo acreedor de la reserva de capital según PCGA anteriores, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

**11.6 Dividendos** - Mediante Junta General Ordinaria de Accionistas, el 26 de diciembre de 2019, se aprueba la distribución de dividendos de US\$25.000 provenientes de la reserva facultativa.

## 12 TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

### Transacciones con partes relacionadas

El resumen de las principales transacciones con partes relacionadas a través de propiedad o administración es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Ingresos por alquiler de bienes inmuebles:</u>		
Unicentro Turístico Jabucam S.A.	<u>1.620</u>	<u>6.480</u>

Los saldos por cobrar con partes relacionadas que se muestran en el estado de situación financiera adjunto resultan de las transacciones antes indicadas:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Bianmartel S.A.	<u>7.913</u>	<u>7.913</u>

## 13 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de aprobación de los estados financieros (febrero 13 de 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.