

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Expresadas en Dólares de E.U.A.

### 1. OPERACIONES

Inmobiliaria Lavie S. A. (en adelante "la Compañía"), se constituyó en Ecuador el 11 de junio de 1982, cuyo accionista principal es *Fusgal Trading S.A.* La actividad principal de la Compañía es la adquisición y beneficio de la explotación de bienes raíces. La Compañía es propietaria de los inmuebles que se mencionan a continuación:

<u>Denominación</u>	<u>Ubicación</u>
Riocentro Los Ceibos	Guayaquil
El Paseo Shopping	Portoviejo
<i>El Paseo Shopping</i>	Manta
El Paseo Shopping	Milagro
El Paseo Shopping	Santo Domingo de Los Tsáchilas
Mi Comisario	Gómez Rendón y Av. Quito
Ferrisariato Alborada	Cdla. Alborada Edificio Super IV
Mi Comisario, Río Store y Mi Juguetería	Ciudadela La Alborada III etapa Mz. CG.
Río Store y Mi Comisariato	Av. La Prensa
Mi Juguetería y Mi Comisariato	Rodrigo de Chávez y Chasqui
Bodega de Mi Comisariato, Mi Juguetería y Ferrisariato	Avenida Pedro Menéndez Gilbert
Mini Comisariato	Gómez Rendón y Abel Castillo
Mi Comisariato	Calles Brasil y Quito
<i>Mi Comisariato y Río Store</i>	Ciudadela La Garzota
Mi Comisariato y Río Store	Av. Carlos Plaza Dañín C.C. Plaza Quil
Mi Comisariato	Eloy Alfaro y Brasil
Mi Juguetería	Ciudadela Kennedy Norte
Mi Comisariato	Rosendo Avilés y Bogotá
Mi Juguetería, Mi Comisariato y Río Store	Vélez entre Boyacá y García Avilés
Mi Comisariato y Ferrisariato	Lotización Mapasingue Km. 4 ½ Vía Daule
Hipermarket	Av. de las Américas
Riocentro Norte	Guayaquil
Mi Comisariato Mini 16	Colón y Lorenzo de Garaycoa
Mi Comisariato Urdesa	Av. Victor Emilio Estrada

La Compañía forma parte de las empresas del Grupo Económico El Rosado, el cual se dedica principalmente a la venta de productos al detalle.

La dirección principal registrada de la Compañía es Av. 9 de Octubre No. 729, Edificio Mi Comisariato, Guayaquil – Ecuador.

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Los estados financieros separados de Inmobiliaria Lavie S. A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión el 1 de abril de 2019 y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la gerencia estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

### 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

#### Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes al 31 de diciembre de 2018.

#### Base de medición

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A. que es la moneda de curso legal en Ecuador y la moneda funcional de presentación de la Compañía.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC's revisadas que son obligatorias para periodos que se inician a partir del 1 de enero de 2018, según se describe en la sección 4.

### 3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros separados son las siguientes:

#### (a) Estados financieros separados-

Los estados financieros separados no consolidados de Inmobiliaria Lavie S. A. se emiten por requerimientos legales locales y presentan las inversiones en subsidiarias al costo (Véase Nota 3(f)), de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 27 "Estados Financieros Separados".

#### (b) Efectivo en bancos-

El efectivo en bancos comprende los saldos bancarios. Estas partidas se presentan a su valor nominal y no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

#### (c) Instrumentos financieros-

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

### (i) Activos financieros

#### Reconocimiento y medición inicial-

Los activos financieros se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros después de su reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año.

Todos los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros que se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados cuyos costo de transacción se registran en los resultados.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo en bancos, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

#### Medición posterior-

Para efectos de la medición posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros al costo amortizado (instrumentos de deuda)
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales que se reciclan en resultados acumulados (instrumentos de deuda)
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales que no se reciclan en resultados acumulados (instrumentos de patrimonio)
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

#### Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)

Esta categoría es la más relevante para la Compañía y mide sus activos financieros a costo amortizado, si ambas de las siguientes condiciones se cumplen:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener los activos financieros con el fin de recuperar los flujos de efectivo contractuales a través del cobro, y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son exclusivamente pagos del principal e intereses sobre el capital (principal)

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

pendiente de pago.

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que la Compañía no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después de su reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resultan del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

La Compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas: efectivo en bancos y cuentas por cobrar a partes relacionadas, las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas incobrables cuando es aplicable.

### **Baja de activos financieros**

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuenta cuando:

- a. Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- b. Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, (b) no se hayan transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o hayan celebrado un acuerdo de transferencia pero no haya transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos, ni haya transferido el control de los mismos, los activos se continúan reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre los activos. En ese caso, la Compañía también reconoce los pasivos relacionados. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo; y el importe máximo de la contraprestación que la Compañía sería requerida a devolver.

### **Deterioro de activos financieros**

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se mantengan a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales conforme los acuerdos con clientes y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Los flujos de efectivo esperados incluirán flujos de efectivo por la venta o recuperación de valores por garantías otorgadas por clientes u otras mejoras crediticias que son parte integral de los términos contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen de acuerdo con dos enfoques:

- Enfoque general, aplicado para todos los activos financieros excepto cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales
- Enfoque simplificado aplicado para cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales

### **Enfoque general**

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones de crédito para las cuales no ha existido un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, las pérdidas crediticias esperadas se reconocen sobre eventos de incumplimiento o mora que pueden ser posibles dentro de los próximos 12 meses.

Para aquellas exposiciones de crédito para las cuales ha existido un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, se requiere una provisión de deterioro por las pérdidas crediticias esperadas durante la vida útil restante del activo financiero, independientemente del momento del incumplimiento (una PCE de por vida).

### **Enfoque simplificado**

Para las cuentas por cobrar relacionadas y los activos contractuales, la Compañía aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por lo tanto, la Compañía no realiza un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas sobre todo el tiempo de duración del activo financiero en cada fecha de reporte.

La Compañía también puede considerar que un activo financiero está vencido cuando se presentan ciertas consideraciones internas o externas y la información disponible indica que es poco probable que la Compañía reciba los valores contractuales pendientes de cobro. Un activo financiero se da de baja cuando no hay expectativa razonable de recuperar los flujos de efectivo contractuales.

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

### (ii) Pasivos financieros- Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o préstamos y cuentas por pagar, según sea pertinente. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción y en el caso de los préstamos y cuentas por pagar son contabilizados al costo amortizado.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a partes relacionadas y obligaciones financieras.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

### Medición posterior

La medición posterior de pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

#### *Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados*

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociación y pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de recomprar en el término cercano. Esta categoría también incluye instrumentos financieros derivados suscritos por la Compañía que no están designados como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según lo definido por NIIF 9.

Los pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se determinan al momento de su reconocimiento, y solo si se cumplen los criterios de NIIF 9.

La Compañía no ha clasificado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

### *Préstamos y cuentas por pagar*

La Compañía mantiene en esta categoría cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a partes relacionadas, obligaciones financieras y emisión de obligaciones. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización, por el método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados integrales.

### **Baja de pasivos financieros**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

### **(iii) Compensación de instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

### **(d) Instalaciones y equipos-**

Las instalaciones y equipos se encuentran valorados al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor. Los terrenos se registran en forma independiente de las instalaciones de inmuebles en que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, y por lo tanto no son objeto de depreciación.

El costo inicial de las instalaciones y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación y, en el caso de activos que califican, el costo de financiamiento. El precio de compra es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento. Los costos de

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren.

Las instalaciones y equipos se deprecian desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada.

Los métodos y períodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada período y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil estimada de los bienes, que son:

	Años
Instalaciones	10
Equipos de computación	3
Muebles y enseres	10
Equipos de seguridad	10

El valor residual de los activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario a la fecha de cada estado de situación financiera, para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de instalaciones y equipos.

Un componente de instalaciones y equipos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento la baja del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe neto en libros del activo) se incluye en el estado de resultados integrales cuando se da de baja el activo.

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surja como consecuencia de esta comparación, se registra en los resultados según corresponda.

**(e) Propiedades de inversión-**

Son propiedades de inversión destinadas a la obtención de plusvalía por su venta (terrenos y centros locales comerciales). La Compañía registra contablemente las inversiones en propiedades al costo menos la depreciación acumulada.

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Los terrenos tienen una vida útil indefinida por lo tanto no son objeto de depreciación. Para los centros y locales comerciales, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos inmuebles y no se considera valor residual debido a que la gerencia de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades de inversión al término de su vida útil será irrelevante. La vida útil estimada de los locales y centros comerciales es de 8 a 30 años.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta, o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el valor neto de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el resultado del período en el que se da de baja.

Se realizan transferencias a o desde las propiedades de inversión solamente cuando exista un cambio en su uso. Para una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de propiedad y equipos, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si un componente de propiedad y equipos se transfiere a una propiedad de inversión, la Compañía contabiliza el activo de acuerdo con la política establecida para propiedades y equipos hasta la fecha del cambio de uso.

**(f) Inversiones en subsidiarias-**

La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias al costo, considerando cualquier deterioro que se identifique en el valor de la inversión.

Una subsidiaria es una entidad en la cual la Compañía ejerce control; es decir, está expuesta, o tiene derechos a retornos variables por su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar esos retornos a través de su poder sobre dicha inversión. La existencia y efecto de derechos a voto potenciales que son actualmente ejercitables o convertibles se consideran al evaluar si la Compañía controla a otra entidad. Los dividendos se reconocen como ingresos en el ejercicio que se toma el acuerdo de distribución o capitalización, según corresponda.

**(g) Deterioro de activos no financieros-**

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos no financieros se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable. Para determinar el valor en uso, los flujos futuros de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos el costo de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiplos de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidos en el estado de resultados integrales:

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado como activos no financieros no pueda ser recuperado.

### (h) Provisiones y pasivos contingentes-

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando se pueda hacer una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera del control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

### (i) Ingresos provenientes de acuerdos con clientes-

La Compañía se dedica al arriendo de los locales comerciales administrados por Administradora del Pacífico S. A. Adepasa. Los ingresos por acuerdos con clientes se reconocen cuando el control del servicio se transfiere al cliente por una cantidad que refleja la contraprestación a lo que la Compañía espera tener derecho a cambio de entre de estos servicios.

Los ingresos por arriendo de locales comerciales administrados por la Administradora del Pacífico S.A. se reconocen en el momento en que el control del servicio se transfiere al cliente, lo cual sucede a la entrega de este. El plazo normal de crédito es de 30 a 90 días a partir de la entrega de estos servicios.

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Al determinar el precio de transacción para el arriendo de locales comerciales administrados por la Administradora del Pacífico S.A., la Compañía evalúa los efectos de contraprestaciones variables, la existencia de componentes financieros significativos, contraprestación no monetaria, y pagos efectuados al cliente.

Asimismo, de acuerdo con el modelo de la NIIF 15, los otros aspectos relevantes para la Compañía son la determinación del precio de arriendo y si, en algunos casos, existen otras obligaciones contractuales que se deben separar del arriendo de locales comerciales administrados por la Administradora del Pacífico S.A. En este sentido los aspectos relevantes que aplican son:

(i) *Contraprestaciones variables*

La Compañía evalúa la existencia de un monto variable dentro de sus acuerdos con clientes y estima el monto de la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de transferir los bienes al cliente.

La consideración variable es estimada al inicio del acuerdo y hasta el momento en que la Compañía tiene la obligación en firme de entregar estas consideraciones al cliente. De acuerdo a la evaluación efectuada por la Compañía, no se otorgan a sus clientes derechos de devolución y descuentos por volumen de ventas, los cuales den derecho al reconocimiento de consideraciones variables bajo NIIF 15.

(ii) *Componente de financiamiento significativo*

Las ventas efectuadas por la Compañía generalmente son al corto plazo, en el cual la recuperación de la contraprestación a recibir es efectuada en un periodo menor a 12 meses, desde la transferencia del control del bien o servicio al cliente y el periodo de cobro especificado, por lo tanto, conforme lo establece NIIF 15, el precio de la transacción para dichos acuerdos no se descuenta.

(iii) *Consideración no monetaria*

La Compañía no recibe consideraciones no monetarias de clientes que estén incluidas en el precio de la transacción y que requieran ser medidas al valor razonable de la consideración no monetaria recibida.

(iv) *Consideraciones pagadas a clientes*

La Compañía no incurre en consideraciones pagadas a clientes.

### **Estimaciones y supuestos significativos bajo NIIF 15**

La Compañía para aplicar NIIF 15 realiza los siguientes juicios y supuestos significativos:

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

### *Identificación de las obligaciones de desempeño-*

La Compañía proporciona venta de bienes que se combina junto con la prestación del servicio de transporte a un cliente. Los bienes y servicios forman parte del intercambio negociado entre la Compañía y el cliente a cambio de una contraprestación variable.

### *Principal versus agente-*

La Compañía ha evaluado sus acuerdos con clientes en relación a la obligación de desempeño que tiene con estos, y ha concluido que en esta obligación la Compañía actúa como principal por las siguientes consideraciones:

- El inventario es controlado por la Compañía hasta el momento en que este es entregado al cliente, por lo tanto el riesgo del inventario es de la Compañía.
- La Compañía tiene el riesgo de la recuperación del crédito otorgado al cliente.
- La Compañía tiene el derecho para definir el precio de venta al cual será entregado cada obligación de desempeño.

### **Activo contractual**

Un activo contractual es el derecho contractual reconocido a cambio de los bienes o servicios transferidos al cliente y no cobrados, si la Compañía transfiere bienes o servicios a un cliente antes de que el cliente efectúe el pago o antes de la fecha de vencimiento de este, se reconoce un activo contractual por la contraprestación obtenida.

### **Cuentas por cobrar comerciales**

Una cuenta por cobrar representa el derecho de la Compañía a una contraprestación que es incondicional (es decir, solo se requiere el paso del tiempo antes de que el pago de la contraprestación sea ejecutado).

### **Obligaciones del contrato – pasivo contractual**

Una responsabilidad contractual es la obligación de transferir bienes o servicios a un cliente. Si un cliente paga una contraprestación antes de que la Compañía transfiera bienes o servicios al cliente, se reconoce un pasivo contractual, cuando se realiza el pago. Los pasivos contractuales se reconocen como ingresos cuando los bienes han sido entregados al cliente.

### **(j) Reconocimiento de costos y gastos-**

El costo de ventas, que corresponde al costo de los bienes que comercializa la Compañía, se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta. Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

### (k) Impuestos-

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

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

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

El impuesto a la renta para los períodos futuros es reconocido usando el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporales imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporales deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea probable la disponibilidad de la utilidad tributaria futura contra las cuales se puedan imputar esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que se torne probable que la utilidad tributaria futura permita recuperar dichos activos. Las partidas de impuesto diferido se reconocen en correlación con la transacción subyacente, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

### **Impuesto sobre las ventas**

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

### **(f) Valor razonable-**

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo,
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

posible.

La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrita a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable *como un todo*:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es *directa o indirectamente observable*.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía de valor razonable mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

La gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

### **(m) Clasificación de saldos en corriente-no corriente**

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en su ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;
- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones para ser intercambiado

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del período sobre el que se informa.

El resto de los activos se clasifican como no corrientes. Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

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

### (n) **Eventos posteriores-**

Los eventos posteriores importantes al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

## 4. **CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES Y REVELACIONES**

### **Nuevas normas e interpretaciones**

Durante el año 2018, la Compañía ha aplicado NIIF 15 y NIIF 9 por primera vez. La naturaleza y los efectos de los cambios originados por la aplicación de estas nuevas normas se los detalla a continuación:

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

### (a) NIIF 15 – Ingresos provenientes de acuerdos con clientes

NIIF 15 reemplaza a NIC 11 Contratos de Construcción, NIC 18 Ingresos e Interpretaciones Relacionadas y se aplica, con excepciones limitadas, a todos los ingresos que surjan de contratos con los clientes. NIIF 15 establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos que surgen de los contratos con clientes y requiere que los ingresos se reconozcan a un monto que refleje la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un cliente.

Una entidad contabilizará un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de esta Norma solo cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

- a. Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones.
- b. La entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- c. La entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- d. El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y
- e. Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará solo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

NIIF 15 requiere que las entidades ejerzan su juicio, teniendo en cuenta todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada uno de los cinco pasos del modelo a los contratos con sus clientes. La norma también especifica la contabilidad de los costos incrementales de obtener un contrato y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato.

La adopción de NIIF 15 no generó los ajustes de re-expresión de las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre 2017.

### (b) NIIF 9 – Instrumentos financieros

NIIF 9 Instrumentos Financieros deroga la NIC 39 Instrumentos Financieros, Reconocimiento y Medición y rige para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. La norma reúne los tres aspectos fundamentales de la contabilidad de los instrumentos financieros: (a) clasificación y medición; (b) deterioro; y (c) contabilidad de coberturas.

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Los siguientes aspectos fueron considerados por la Compañía en la adopción de NIIF 9:

- (i) **Clasificación y medición** - De conformidad con NIIF 9, los instrumentos financieros se miden subsecuentemente al valor razonable con cambios en resultados, al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La clasificación de los instrumentos se basa en dos criterios: (a) el modelo de negocio que utiliza la Compañía como entidad independiente para administrar sus activos; y (b) si los flujos de efectivo contractuales de los instrumentos representan únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto principal pendiente.
- (ii) **Deterioro de activos financieros** - La adopción de NIIF 9 ha cambiado fundamentalmente la determinación de pérdidas por deterioro de los activos financieros mediante la sustitución del enfoque de pérdidas incurridas de la NIC 39 por un enfoque de pérdidas crediticias esperadas a futuro (PCE). NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una estimación para PCE para todos los activos financieros no mantenidos a valor razonable con cambios en resultados.

La adopción de NIIF 9, no afectó la clasificación y medición de los instrumentos financieros de la Compañía y su potencial deterioro, y no generó ajustes que requieran re-exresar los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017.

### 5. USO DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

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

La gerencia considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones significativas utilizadas por la gerencia:

#### **Vida útil de instalaciones y equipos y propiedades de inversión-**

Las instalaciones y equipos y propiedades de inversión se registran al costo y se deprecian en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

### **Impuestos-**

Existen incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas, a los cambios en las normas tributarias y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado gravable futuro. La Compañía calcula provisiones sobre la base de estimaciones razonables, para las posibles consecuencias derivadas de las inspecciones realizadas por parte de la autoridad tributaria. El importe de esas provisiones se basa en varios factores, tales como la experiencia en inspecciones tributarias anteriores de existir, y en las diferentes interpretaciones acerca de las regulaciones tributarias realizadas por la Compañía y sus asesores legales. Esas diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones, dependiendo de las circunstancias y condiciones existentes en el lugar de domicilio de la Compañía.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente significativo relacionado con impuestos.

### **Provisiones-**

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período sobre el cual se informa, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

## **6. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PUBLICADAS AÚN NOVIGENTES**

A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia para los períodos anuales que se iniciaron el 1 de enero de 2018. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según le sean aplicables, cuando entren en vigencia.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 16 – Arrendamientos	1 de enero de 2019

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Normas	Fecha efectiva de vigencia
CINIIF 23- Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIIF 9: Características de pago anticipado con compensación negativa	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIC 19: Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIC 28: Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019
NIIF 3 - Combinaciones de negocios	1 de enero de 2019
NIIF 11 - Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12 - Impuestos a las ganancias	1 de enero de 2019
NIC 23 - Costos por préstamos	1 de enero de 2019
NIIF 17 – Contratos de seguro	1 de enero de 2021
Modificación a la NIIF 10 y NIC 28: Venta o contribución de activos entre una inversión y su asociada o negocio conjunto	Indefinida

Los aspectos más relevantes de la NIIF aplicable a la Compañía se detallan a continuación:

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

### **NIIF 16 – Arrendamientos**

La NIIF 16 se emitió en enero de 2016 y reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos, la IFRIC 4 que determina si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos operativos-Incentivos y SIC-27 Evaluación de la sustancia de las transacciones que involucran la forma legal de un arrendamiento. La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios tengan en cuenta todos los arrendamientos bajo un modelo único en el estado de situación financiera similar a la contabilización de los arrendamientos financieros según la NIC 17. La norma incluye dos exenciones de reconocimiento para los arrendatarios: arrendamientos de activos de "poco valor" (por ejemplo, computadoras personales) y arrendamientos a corto plazo (es decir, arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos). En la fecha de inicio de un arrendamiento, el arrendatario reconocerá un pasivo para realizar los pagos del arrendamiento (es decir, el pasivo del arrendamiento) y un activo que representa el derecho a usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento (es decir, el activo con derecho de uso). Los arrendatarios deberán reconocer por separado el gasto por intereses en el pasivo por arrendamiento y el gasto por depreciación en el activo por derecho de uso.

También se requerirá que los arrendatarios vuelvan a medir el pasivo del arrendamiento cuando ocurran ciertos eventos (por ejemplo, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos de arrendamiento futuros resultantes de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar esos pagos). El arrendatario generalmente reconocerá el monto de la nueva medición del pasivo de arrendamiento como un ajuste al activo por derecho de uso.

La contabilidad del arrendador según la NIIF 16 se mantiene sustancialmente sin cambios respecto de la contabilidad actual según la NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando todos los arrendamientos utilizando el mismo principio de clasificación que en la NIC 17 y distinguiendo entre dos tipos de arrendamientos: los arrendamientos operativos y los arrendamientos financieros.

La Compañía a la fecha está en proceso de análisis bajo los lineamientos de esta norma; sin embargo, no espera impactos significativos dentro de sus activos y pasivos.

### **7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA**

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se conformaban de la siguiente manera:

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Efectivo en bancos	991,931	-	13,484,947	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	19,178,799	-	22,659,337	-

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Otras cuentas por cobrar	2,443,869	-	563,131	-
Otros activos	-	16,830	-	16,830
<b>Total activos financieros</b>	<b>22,614,599</b>	<b>16,830</b>	<b>36,707,416</b>	<b>16,830</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Obligaciones financieras	-	-	1,023,505	-
Emisión de obligaciones	19,208,495	8,351,305	20,188,846	13,483,086
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	5,602,692	-	1,592,779	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	5,083,415	-	480,058	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>29,894,602</b>	<b>8,351,305</b>	<b>36,767,475</b>	<b>13,483,086</b>

### 8. EFECTIVO EN BANCOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de efectivo en bancos se presentan a su valor nominal y no están sujetos a un riesgo significativo de cambios en su valor. Los fondos son de libre disponibilidad.

### 9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las otras cuentas por cobrar se desglosan como sigue:

		2018	2017
Anticipo a proveedores	(1)	2,443,869	563,131

(1) Corresponde principalmente a anticipos otorgados a proveedores por construcción centro comercial en la ciudad de Ambato con inversión en alquiler de terreno, remodelación locales Manta y Riocentro Norte y Riocentro Ceibos en Guayaquil.

### 10. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo se compone principalmente por 4,504,349 por concepto de valores cancelados mediante contrato a Inmobiliaria Meridional S. A., Inmersa por alquiler de terreno en la ciudad de Ambato donde se ejecuta el proyecto de centro comercial. El plazo del contrato es de 5 años y se reconoce la amortización a valor actual.

### 11. PARTES RELACIONADAS

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

**(a) Saldos y transacciones con partes relacionadas-**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar y cuentas por pagar con partes relacionadas se formaban de la siguiente manera:

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	Naturaleza		2018	2017
	de la	País		
	relación			
<b>Cuentas por cobrar</b>				
Administradora del Pacífico S.A. Adepasa	Comercial	Ecuador	1,508,948	2,868,337
Corporación El Rosado S. A.	Comercial	Ecuador	2,478,851	5,500,000
Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa	Comercial	Ecuador	15,191,000	14,291,000
			<u>19,178,799</u>	<u>22,659,337</u>
<b>Cuentas por pagar</b>				
Corporación El Rosado S. A.	Comercial	Ecuador	5,945	3,113
Entrepassa	Comercial	Ecuador	74	93
Administradora del Pacífico S.A. Adepasa	Comercial	Ecuador	12,100	-
Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa	Comercial	Ecuador	4,747,151	13,375
Accionistas (1)			689,893	463,477
			<u>5,455,163</u>	<u>480,058</u>

(1) Corresponde principalmente a dividendo por pagar a accionistas.

### (b) Transacciones con partes relacionadas-

Durante los años 2018 y 2017, se han efectuado las siguientes transacciones con partes relacionadas:

		2018	2017
<b>Ingresos</b>			
Alquiler de locales a Adepasa	(1)	<u>18,908,692</u>	<u>18,826,025</u>
<b>Egresos</b>			
Servicio de administración de locales comerciales			
Administradora del Pacífico S.A.	(2)		167,841
Corporación El Rosado S. A.	(2)	23,620,920	53,537
Supercines S.A.	(2)	800,000	-
Superpuntos S.A.	(2)	300,000	-
Reembolsos de caja chica Corporación El Rosado S.A.		20,595	-
Cuñas publicitarias Entretenimiento del Pacífico S. A.		-	5,963
Compras de bienes y servicios	(3)	5,410,177	-
		<u>30,651,692</u>	<u>227,341</u>

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

- (1) Corresponde a ingresos por alquiler de locales comerciales y administrados de acuerdo con lo establecido en los contratos de arriendo y mandato mantenidos con Administradora del Pacífico S. A. Adepasa (Véase Nota 18)
- (2) Corresponde a préstamos otorgados en el año 2016 que no generan intereses y son recuperables en el corto plazo.
- (3) Corresponde a las adquisiciones ejecutadas a las Compañías relacionadas como efecto de mejoras y habilitaciones de propiedades de inversión. Las mismas se encuentra clasificadas de la siguiente manera Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa 5,021,261, Corporación El Rosado S.A. 229,344, Administradora del Pacífico S.A. Adepasa 154,837 y Entretenimiento del Pacífico S.A. Entrepasa 4,735.

Las transacciones con relacionadas se han realizado en condiciones pactadas entre las partes en condiciones como si fuesen con terceros no relacionados.

### (c) Administración y alta dirección-

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía, incluyendo a la presidencia ejecutiva, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de diciembre de 2018 y 2017 en transacciones no habituales o relevantes.

## 12. INSTALACIONES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las instalaciones y equipos se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2018			31 de diciembre de 2017		
	Costo histórico	Depreciación acumulada	Valor neto	Costo histórico	Depreciación acumulada	Valor neto
Instalaciones	7,260,340	(5,480,138)	1,780,202	6,808,212	(5,024,731)	1,783,481
Muebles y enseres	108,826	(58,822)	50,004	72,469	(51,826)	20,643
Equipos de computación	144,472	(45,963)	98,509	46,336	(18,928)	27,408
Equipos de seguridad	64,603	(45,914)	18,689	58,707	(42,220)	16,487
	<u>7,578,241</u>	<u>(5,630,837)</u>	<u>1,947,404</u>	<u>6,985,724</u>	<u>(5,137,705)</u>	<u>1,848,019</u>

Durante los años 2018 y 2017, el movimiento de instalaciones y equipos fue el siguiente:

Instalaciones	Equipos			Total
	Muebles y enseres	de computación	Equipos de seguridad	

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	Equipos				Total
	Instalaciones	Muebles y enseres	de computación	Equipos de seguridad	
<b>Costo:</b>					
Saldo al 31 de diciembre de 2016	6,664,151	72,469	7,103	58,009	6,801,732
Adiciones	144,061	-	758	698	145,517
Transferencias (1)	-	-	38,475	-	38,475
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>6,808,212</b>	<b>72,469</b>	<b>46,336</b>	<b>58,707</b>	<b>6,985,724</b>
Adiciones	404,596	-	88,418	1,206	494,220
Transferencias (1)	47,532	36,357	9,718	4,690	98,297
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>7,260,340</b>	<b>108,826</b>	<b>144,472</b>	<b>64,603</b>	<b>7,578,241</b>
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Saldo al 31 de diciembre de 2016	(4,589,896)	(44,830)	(7,033)	(37,856)	(4,679,615)
Depreciación del período	(434,835)	(6,996)	(11,895)	(4,364)	(458,090)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>(5,024,731)</b>	<b>(51,826)</b>	<b>(18,928)</b>	<b>(42,220)</b>	<b>(5,137,705)</b>
Depreciación del período	(455,407)	(6,996)	(27,035)	(3,694)	(493,132)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>(5,480,138)</b>	<b>(58,822)</b>	<b>(45,963)</b>	<b>(45,914)</b>	<b>(5,630,837)</b>
Valor neto en libros	1,780,202	50,004	98,509	18,689	1,947,404

(1) Valores reclasificados de propiedades de inversión. Ver Nota 13.

### 13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las propiedades de inversión se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2018			31 de diciembre de 2017		
	Costo	Depre-	Valor neto	Costo	Depre-	Valor neto
	histórico	ciación acumulada		histórico	ciación acumulada	
Terrenos	55,617,806	-	55,617,806	55,617,806	-	55,617,806
Edificios	140,027,511	(77,045,183)	62,982,328	139,439,297	(71,336,070)	68,103,227
Construcciones en curso	21,278,668	-	21,278,668	3,849,195	-	3,849,195
	<b>216,923,985</b>	<b>(77,045,183)</b>	<b>139,878,802</b>	<b>198,906,298</b>	<b>(71,336,070)</b>	<b>127,570,228</b>

Durante los años 2018 y 2017, el movimiento de propiedades de inversión fue como sigue:

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Construc- ciones en curso</u>	<u>Total</u>
<b>Costo</b>				
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	55,617,806	139,439,297	2,354,461	197,411,564
Adiciones (1)	-	-	1,533,209	1,533,209
Transferencias (2)	-	-	(38,475)	(38,475)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	55,617,806	139,439,297	3,849,195	198,906,298
Adiciones (1)	-	-	18,115,983	18,115,983
Transferencias (2)	-	588,214	(686,510)	(98,296)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	55,617,806	140,027,511	21,278,668	216,923,985
<b>Depreciación acumulada</b>				
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	-	(65,626,957)	-	(65,626,957)
Depreciación del período	-	(5,709,113)	-	(5,709,113)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	-	(71,336,070)	-	(71,336,070)
Depreciación del período	-	(5,709,113)	-	(5,709,113)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	-	(77,045,183)	-	(77,045,183)
<b>Valor en libros neto</b>	55,617,806	62,982,328	21,278,668	139,878,802

- (1) Corresponde principalmente a trabajos realizados en la construcción de centro comercial en la ciudad de Ambato, trabajos realizados en ampliación del Centro Comercial Riocentro los Ceibos y Riocentro Norte y remodelación locales en Manta.
- (2) Valores transferidos desde obras en curso a edificios (propiedades de inversión) por 588,215 y 98,296 a instalaciones y equipos.

La Compañía no tiene restricciones sobre la posibilidad de disponer o vender sus propiedades de inversión, ni tiene asumidas obligaciones contractuales respecto a adquirir, construir o desarrollar propiedades de inversión o de realizar reparaciones, tareas de mantenimiento o mejoras.

#### 14. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las inversiones en subsidiarias se formaban de la siguiente manera:

<u>Compañía emisora</u>	<u>% de participación</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Actividad</u>
-------------------------	-------------------------------	----------------------------	------------------

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Ubesair S. A. (1)	99.6%	1,287,653	Servicios profesionales de transporte personal
Supercines S. A.	66.0%	8,910	Exhibición de filmes en cines y teatros
Otras	Menor al 1%	1,130	
		<u>1,297,693</u>	

(1) Ubesair S. A. es una compañía dedicada a la prestación de servicios de transporte aéreo. El valor de las acciones de la Compañía considerando los valores de mercado de los aviones que son de propiedad de Ubesair S. A., sustenta el costo de la inversión.

Los estados financieros no auditados de Ubesair S.A. y Supercines S.A. al 31 de diciembre de 2018 y 2017, muestran las siguientes cifras:

	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Ingresos</u>	<u>Utilidad (pérdida) neta</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>					
Ubesair S. A.	2,401,259	2,313,575	87,684	2,680,000	268,469
Supercines S. A.	<u>24,982,381</u>	<u>20,284,807</u>	<u>4,697,574</u>	<u>73,601,764</u>	<u>1,546,124</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>					
Ubesair S. A.	3,967,373	3,610,959	356,414	2,391,213	8,899
Supercines S. A.	<u>25,736,337</u>	<u>22,805,244</u>	<u>2,931,093</u>	<u>75,464,371</u>	<u>1,342,758</u>

### 15. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por pagar a proveedores se desglosa como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores nacionales (1)	4,386,602	1,143,308
Pólizas de seguros por pagar	150,392	154,765
Provisiones (2)	<u>693,950</u>	<u>294,706</u>
	<u>5,230,945</u>	<u>1,592,779</u>

(1) Incluye cuentas por pagar principalmente a proveedores por construcción centro comercial en la ciudad de Ambato, remodelación de locales en Manta, mejoras en el Centro Comercial Riocentro Ceibos Norte.

(2) Corresponde principalmente a provisiones realizadas por servicios básicos aproximadamente canceladas en enero de 2019.

### 16. IMPUESTOS

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

**(a) Saldos de impuesto por cobrar y pagar-**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar y por pagar por impuestos se formaban de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Por cobrar:</b>		
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado	786,093	73,648
Crédito tributario de Impuesto a la renta (Véase literal (c))	455,356	152,304
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA	38,728	37,413
	<u>1,280,177</u>	<u>263,365</u>
<b>Por pagar:</b>		
Impuesto a la renta por pagar (Véase literal (c))	86,220	-
Impuesto al Valor Agregado - IVA	193,136	184,304
Retenciones de impuesto a la renta	415,810	20,556
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA	182,072	42,315
	<u>877,238</u>	<u>247,175</u>

**(b) Impuesto a la renta reconocido en resultados del año-**

El gasto (ingreso) por impuesto a la renta que se presenta en el estado de resultados integrales de los años 2018 y 2017 se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente	1,262,154	807,718
Impuesto a la renta diferido	(1,178,620)	710,841
Gasto por impuesto a la renta del año	<u>83,534</u>	<u>1,518,559</u>

**(c) Conciliación del resultado contable-tributario-**

Las partidas que concilian la utilidad contable en la determinación de la utilidad tributable para el cálculo del impuesto a la renta en los años 2018 y 2017 fueron las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	3,314,956	2,182,013
<b>Más (menos)- Partidas de conciliación</b>		
Gastos no deducibles	1,783,606	775,787
Ingresos exentos	(289,722)	(485)

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Gastos incurridos para generar ingresos exentos	<u>239,775</u>	<u>429</u>
Utilidad gravable	5,048,615	2,957,744
Tasa de impuesto a la renta	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto causado	<u>1,262,154</u>	<u>739,436</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	1,024,130	959,086
Impuesto a la renta	<u>238,024</u>	<u>(219,650)</u>
Saldo anticipo	<u>379,357</u>	<u>378,423</u>
Menos- Anticipo y retenciones del año	(531,161)	(379,358)
Menos- Rebaja saldo anticipo mínimo	-	<u>(151,368)</u>
Impuesto a la renta por pagar (crédito tributario)	<u>86,220</u>	<u>(152,304)</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta causado	1,262,154	959,086
<b>Menos-</b>		
Anticipo de impuesto a la renta	(644,773)	(580,664)
Retenciones en la fuente del año	(531,161)	(379,358)
Rebaja saldo anticipo mínimo	-	(151,368)
Saldo (a favor) por pagar	<u>86,220</u>	<u>(152,304)</u>

**(d) Impuesto a la renta diferido-**

El activo y pasivo por impuesto diferido se formaba de la siguiente manera:

	<u>Estado de situación</u>		<u>Estado de resultados</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Integrales</u>	
			<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Diferencias temporales:</i>				
<b>Pasivo por impuesto diferido:</b>				
Revaluación de propiedades de inversión	<u>6,605,643</u>	<u>7,784,262</u>	<u>(1,178,620)</u>	<u>710,841</u>
Efecto en el impuesto diferido en resultados			<u>(1,178,620)</u>	<u>710,841</u>
Pasivo por impuesto diferido neto	<u>6,605,643</u>	<u>7,784,262</u>		

**(d) Otros asuntos relacionados con el Impuesto a la Renta-**

**i) Situación fiscal-**

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, y hasta seis años cuando la Administración Tributaria considere que no se hubiere declarado todo o parte del impuesto.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no ha sido fiscalizada desde el año 2005.

**ii) Determinación y pago del impuesto a la renta-**

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Están exonerados de pago del Impuesto a la Renta por un plazo de 5 o 10 años las inversiones nuevas y productivas, en los sectores económicos considerados como prioritarios, de industrias básicas y para el desarrollo de proyectos público en asociación público-privada.

Están exonerados del pago del Impuesto a la Renta por un período de 12 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y que se encuentren fuera de Quito y Guayaquil.

Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por un período de 8 años.

Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agro asociativo dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración de 15 años.

### iii) Tasas del impuesto a la renta-

*La tasa del impuesto a la renta es del 25%.*

### iv) Anticipo del impuesto a la renta-

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo determinados casos previstos en la Ley.

En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

**v) Dividendos en efectivo-**

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, o de personas naturales no residentes en el Ecuador.

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto la renta prevista para sociedades.

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades.

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si se existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (*préstamos no comerciales*), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

**vi) Impuesto a la salida de divisas (ISD)-**

El impuesto a la salida de divisas, grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador en un plazo de 180 días.

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales o entidades no financieras especializadas, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos, que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

### vii) Reformas tributarias-

En el Suplemento del Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto de 2018, se expidió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; y en el Suplemento del Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, se publicó su Reglamento. Los principales incentivos y reformas tributarias son los siguientes:

- **Régimen de remisión**
  - Remisión del 100% de intereses, multas y recargos del saldo de las obligaciones tributarias cuya administración y/o recaudación le corresponde al Servicio de Rentas Internas. Este régimen aplicó a obligaciones tributarias vencidas con anterioridad al 2 de abril de 2018.
  - Remisión del 100% de intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril de 2018.
- **Incentivos para la atracción de inversiones privadas**

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

- Ampliación del plazo de exoneración del impuesto a la renta y su anticipo, para nuevas inversiones productivas que se realicen en sectores considerados como priorizados. En el caso de sociedades ya existentes la exoneración aplicará de manera proporcional y la reducción no podrá ser mayor a 10 puntos porcentuales.
- Exoneración del ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, en pagos realizados al exterior por concepto de importaciones de bienes de capital y materias primas para el desarrollo del proyecto, y en pagos por concepto de dividendos, siempre que cumpla con las condiciones señaladas en el Ley.
- Exoneración del pago de ISD por pagos al exterior, por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, cuando las sociedades reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos.
- Ampliación del plazo de exoneración del impuesto a la renta para inversiones en industrias básicas a 15 años y 20 años en cantones fronterizos.

- **Reformas tributarias**

- Impuesto a la Renta

- Incremento en el límite de deducibilidad en gastos de promoción y publicidad, del 4% cambia al 20% del total de ingresos gravados.
- La tarifa de impuesto a la renta es del 25%, no obstante, a dicha tarifa se sumará 3 puntos porcentuales cuando:
  - la sociedad respecto de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, incumplan su deber de informar su composición societaria,
  - 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 preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal en Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales anteriores sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

- Se elimina la figura del anticipo de impuesto a la renta mínimo. Si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tendrá derecho a presentar un reclamo de pago indebido, o una solicitud de devolución de pago en exceso, o a utilizar dicho monto

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos siguientes y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

- Hasta el mes de junio de cada año, los contribuyentes podrán solicitar al Director General del Servicio de Rentas Internas la exoneración o la reducción del pago del anticipo del impuesto a la renta, cuando demuestren en forma sustentada, que se generarán pérdidas en ese año.

### Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones

- Se cambio a una tarifa progresiva sobre 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 acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, siendo la tarifa más alta la del 10%.

### Impuesto al Valor Agregado

- El uso del crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Los exportadores de servicios pueden obtener la devolución del IVA pagado y retenido, en la importación o adquisición local de bienes, insumos, servicios y activos fijos, necesarios para la prestación y comercialización de servicios que se exporten, que no haya sido utilizado como crédito tributario o que no haya sido reembolsado de cualquier forma.

### Impuesto a la Salida de Divisas

- Se incluye como excepción del hecho generador del impuesto a la cancelación de obligaciones mediante la compensación.

## 17. EMISIÓN DE OBLIGACIONES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de la emisión de obligaciones se formaba de la siguiente manera:

		2018			2017		
		Corriente	No corriente	Total	Corriente	No corriente	Total
Valor de papel comercial	(1)	13,863,848	-	13,863,848	14,778,880	-	14,778,880
Emisión de obligaciones	(2)	5,344,647	8,351,305	13,695,952	5,409,166	13,483,086	18,892,252

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

19,208,495	8,351,305	27,559,800	20,188,046	13,483,086	33,671,132
------------	-----------	------------	------------	------------	------------

- (1) La Junta General de Accionistas celebrada en junio del 2015 aprobó la primera emisión de papel comercial por un monto de hasta 10,000,000 con garantía general y cuyo plazo es de hasta 720 días. Dicha emisión fue inscrita en el Mercado de Valores mediante Resolución No. SCVS.INMV.DNAR 150004282 en fecha 30 de octubre de 2015. Durante los años 2018 y 2017, la Compañía realizó varias colocaciones por un total de 22,816,100 y 15,000,000 de valor nominal cuyos vencimientos son hasta junio 2019 y octubre 2018 y que fueron colocados a un promedio del 95% de su valor nominal. Sus descuentos hacen parte al costo efectivo de la operación.
- (2) La Junta General de Accionistas celebrada el 1 de marzo de 2017 aprobó la emisión de obligaciones por un monto de 20,000,000 con un plazo de hasta 1,800 días. Dicha emisión fue aprobada por el Mercado de Valores mediante Resolución No. SCVS.INMV.DNAR.17.0002207 con fecha 6 de julio de 2017.

Los principales resguardos de estas emisiones a favor de los inversionistas, son los siguientes: i) Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante mayor o igual a uno (1) ii) Los activos reales sobre los pasivos exigibles deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo. La compañía no repartirá dividendos mientras existan obligaciones en mora. La Compañía mantendrá la relación de los activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación acorde a lo estipulado por el Consejo Nacional de Valores. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha cumplido con estos resguardos.

### 18. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la composición accionaria es como sigue:

Nombre de accionista	País	2018			2017		
		Número de acciones	Valor nominal	% Participación	Número de acciones	Valor nominal	% Participación
Fusgal Trading S.A.	Uruguay	276,507	276,507	31.833	276,507	276,507	31.833
North Park Avenue Inv. Co. Ltda.	E.U.A.	192,491	192,491	22.160	192,491	192,491	22.160
Upper Hudson Inv. Co. Ltda.	E.U.A.	192,491	192,491	22.160	192,491	192,491	22.160
Upper New York Inv. Co. Ltda.	E.U.A.	192,491	192,491	22.160	192,491	192,491	22.160
Alfredo Czarninski Seideman	Ecuador	2,883	2,883	0.332	2,883	2,883	0.332
Ruth Baier de Czarninski	Ecuador	2,819	2,819	0.325	2,819	2,819	0.325
Danny Czarninski Baier	Ecuador	5,725	5,725	0.659	5,725	5,725	0.659
Johny Czarninski Baier	Ecuador	3,216	3,216	0.370	3,216	3,216	0.370
		<u>868,623</u>	<u>868,623</u>	<u>100.00</u>	<u>868,623</u>	<u>868,623</u>	<u>100.00</u>

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

A continuación se presenta la determinación de la utilidad por acción básica y diluida:

	<u>Utilidad</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>Utilidad por acción</u>
2018	(3,231,422)	868,623	3,72
2017	663,454	868,623	0.76

### 19. RESERVAS

#### (a) Reserva legal-

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene un saldo de reserva legal por un total de 434,311, este valor representa al menos el 50% del capital social.

#### (b) Reserva facultativa-

Corresponde a aportes generados en años anteriores que no representan para la Compañía una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros ni corresponden a contratos que requerirán la utilización de algún instrumento de patrimonio y que puede ser utilizado para incrementar el capital social o para absorber pérdidas, si las hubiere.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía realizó una apropiación de reserva facultativa por el 50% de la utilidad neta 2017 por 331,727. El saldo de reserva asciende a 28,232,848.

### 20. UTILIDADES RETENIDAS

#### (a) Reserva de capital-

De acuerdo a la Resolución No. SC.ICL.CPA IFRS.6.11.007 de la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor de la cuenta reserva de capital generado hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, debe ser transferidos a la cuenta resultados acumulados y solo podrán ser capitalizados en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

de la Compañía.

**(b) Ajustes de primera adopción-**

De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre de 2011, el saldo acreedor de 73,485,123 que se generó producto de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF podrá ser transferido a la cuenta de resultados acumulados.

**(c) Distribución de dividendos-**

Con fecha 23 de mayo de 2017 la Junta General de Accionistas, resolvió distribuir el total de las utilidades del año 2016 por 2,470,332. Al 31 de diciembre de 2017, existen dividendos declarados pendientes de pago por 91,728 que se registran dentro del rubro cuentas por pagar compañías relacionadas en el estado de situación financiera. Ver Nota 14.

Con fecha 28 de abril de 2018 la Junta General de Accionistas, resolvió distribuir el total de las utilidades del año 2017 por 663,454, los cuales se distribuyeron en un 50% como reserva facultativa y el 50% como dividendos pendientes de pago accionistas según el porcentaje de participación accionaria. Al 31 de diciembre de 2018, existen dividendos declarados pendientes de pago por 318,144 que se registran dentro del rubro cuentas por pagar compañías relacionadas en el estado de situación financiera. Ver Nota 11.

## 21. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La Compañía reporta información por segmentos de acuerdo a lo establecido en la NIIF 8 "Segmentos operativos". Un segmento operativo se define como un componente de una entidad sobre el cual se tiene información financiera separada que es evaluada regularmente.

La Compañía considera que tiene principalmente 4 segmentos operativos con los cuales monitorea su negocio que los ha identificado como: Centros Comerciales Río Centros, Paseos Shopping, Locales Comerciales y Otros. A continuación se presenta la información más relevante de cada segmento:

	Centros Comerciales Río Centros	Paseos Shoppings	Locales de Juguetería, Ferrisariato y otros	Total
<b>Año 2018</b>				
Ingresos por arriendos	8,102,870	7,698,747	3,426,740	18,908,692
Ingresos financieros	-	-	-	319,665
Gastos administrativos, operativos, financieros y otros	(7,122,948)	(6,008,994)	(2,781,458)	(15,913,401)
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	979,921	1,689,753	645,282	3,314,956

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	Centros		Locales de	Total
	Comerciales	Paseos	Juguetería,	
	Río Centros	Shoppings	Ferrisariato y otros	
<b>Total de propiedad de inversión, netas</b>	<b>38,849,346</b>	<b>36,410,870</b>	<b>42,339,918</b>	<b>118,600,133</b>
<b>Año 2017</b>				
Ingresos por arriendos	7,924,515	6,940,411	3,961,099	18,826,025
Ingresos financieros	-	-	89,515	89,515
Gastos administrativos, operativos, financieros y otros	(7,181,624)	(5,511,880)	(4,040,022)	(16,733,526)
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>742,891</b>	<b>1,428,531</b>	<b>10,592</b>	<b>2,182,014</b>
<b>Total de propiedad de inversión, netas</b>	<b>41,759,461</b>	<b>36,964,856</b>	<b>44,996,714</b>	<b>123,721,032</b>

## 22. INGRESOS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los ingresos procedentes de contratos con clientes se formaban de la siguiente manera:

Segmentos	2018	2017
<b>Tipo de bienes o servicios</b>		
Ingresos por arriendos	18,908,692	18,826,025
<b>Total ingresos de contratos con clientes</b>	<b>18,908,692</b>	<b>18,826,025</b>
<b>Mercado geográfico</b>		
Ecuador	18,908,692	18,826,025
<b>Total ingresos de contratos con clientes</b>	<b>18,908,692</b>	<b>18,826,025</b>
<b>Tiempo de reconocimiento de ingresos</b>		
Riesgos transferidos en el momento de la entrega	18,908,692	18,826,025
<b>Total ingresos de contratos con clientes</b>	<b>18,908,692</b>	<b>18,826,025</b>

## 23. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE OPERACION

Durante los años 2018 y 2017, los gastos administrativos y de operación se formaban de la siguiente manera:

2018	2017
------	------

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depreciación (Notas 12 y 13)	6,202,245	6,167,203
Energía eléctrica	3,818,938	4,132,403
Mantenimiento de inmuebles	2,330,769	1,912,514
Promociones y exhibiciones	215,947	667,270
Impuestos y contribuciones	681,840	696,278
Seguros	304,679	384,341
Propaganda y publicidad	762,142	306,173
Gastos administrativos	85,195	21,385
Consumo de agua	257,787	237,592
Honorarios	181,365	233,591
Otros	16,744	39,364
	<u>14,857,651</u>	<u>14,798,114</u>

### 24. GASTOS FINANCIEROS

Durante los años 2018 y 2017, los gastos financieros se formaban de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intereses devengados sobre préstamos con entidades financieras	4,994	233,253
Intereses devengados sobre emisión de obligaciones	830,738	1,549,221
Impuesto a la salida de divisas	345	104,524
Gastos y comisiones bancarias	4,296	877
	<u>840,373</u>	<u>1,887,875</u>

### 25. OTROS INGRESOS

Los otros ingresos corresponden al 2018 por concepto de valor recibido por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil por juicio de expropiación de terreno ubicado en Ceibos a favor de la Compañía. Al 2017 corresponden a los valores recibidos por las aseguradas por concepto de lucro cesante producto del reclamo por siniestros que afectaron las propiedades de la Compañía ubicadas en Manta y Portoviejo.

### 26. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, obligaciones financieras, emisión de obligaciones y cuentas por pagar a partes relacionadas. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía y

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

ofrecer garantías en respaldos de sus operaciones. Los principales activos financieros de la Compañía incluyen las cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas, otras cuentas por cobrar, y efectivo en bancos que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez; la gerencia de la Compañía supervisa la gestión de estos riesgos.

### **Riesgo de mercado-**

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los riesgos de mercado comprenden los siguientes tipos de riesgo: el riesgo de tasa de interés y el riesgo de precios de los productos básicos. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen las obligaciones bancarias que devengan intereses y los depósitos en bancos.

#### **(a) Riesgo de tasa de interés-**

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros del efectivo de instrumentos financieros fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés es bajo debido a que principalmente tiene las obligaciones de deuda a largo plazo con tasas de intereses fijas.

La Compañía gestiona su riesgo de tasa de interés por medio de una cartera equilibrada de préstamos a tasa fija.

### **Riesgo de crédito-**

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones asumidas en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía se encuentra expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas (cuentas por cobrar comerciales) y sus actividades financieras incluidos los saldos en bancos.

La gerencia es responsable de gestionar el riesgo de crédito que básicamente representan cuentas por cobrar a partes relacionadas por lo que su control se basa en una planificación financiera del grupo de Compañías.

### **Riesgo de liquidez-**

La Compañía monitorea el riesgo de un déficit de fondos utilizando de manera recurrente un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

El objetivo de la Compañía es mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos. El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y excepto por la emisión de obligaciones, la deuda con vencimiento a menos de 12 meses podría ser refinanciada sin

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

problema con los actuales prestamistas siesto fuera necesario.

El siguiente cuadro resume el perfil de vencimientos de los pasivos financieros de la Compañía sobre la base de los pagos no descontados previstos en los contratos respectivos:

	2018			2017		
	Corriente	No corriente	Total	Corriente	No corriente	Total
Obligaciones financieras	-	-	-	1,023,505	-	1,023,505
Emisión de obligaciones	19,208,495	8,351,305	27,559,799	20,188,046	13,483,086	33,671,132
Cuentas por pagar a proveedores	5,230,944	-	5,230,944	1,592,779	-	1,592,779
Cuentas por pagar a partes relacionadas	5,083,315	371,749	5,455,164	480,058	-	480,058
	<u>29,522,754</u>	<u>8,723,054</u>	<u>38,245,906</u>	<u>23,284,388</u>	<u>13,483,086</u>	<u>36,767,474</u>

### 27. GESTIÓN DE CAPITAL

Para propósitos de gestión del capital de la Compañía, el capital incluye el capital accionario emitido y todas las demás reservas de patrimonio atribuibles a los propietarios de la controladora. El objetivo principal de la gestión del capital de la Compañía es maximizar el valor para los accionistas.

La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes pertinentes en función de los cambios en las condiciones económicas y los requerimientos de las cláusulas financieras. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar los pagos de dividendos a los accionistas. La Compañía monitorea la estructura de capital utilizando un ratio de endeudamiento, definido como el cociente entre la deuda neta y el capital total más la deuda neta.

El ratio de endeudamiento al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

	2018	2017
Total obligaciones financieras, emisión de obligaciones, cuentas por pagar proveedores, otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas	38,245,906	36,767,474
(-) Dividendos por pagar	(318,144)	(91,728)
(-) Efectivo en bancos	(991,331)	(13,484,947)
Deuda neta	<u>36,936,431</u>	<u>23,190,799</u>

# INMOBILIARIA LAVIE S.A.

## Notas a los estados financieros AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Total patrimonio	<u>126,047,305</u>	<u>123,147,610</u>
Total deuda neta y patrimonio	<u>162,983,736</u>	<u>146,338,409</u>
Ratio de apalancamiento	<u>23%</u>	<u>16%</u>

### 28. CONTRATOS

#### Civil de mandato para la administración de bienes inmobiliarios

Con fecha 1 de octubre de 2012 se firmaron contratos de mandato con Administradora del Pacífico S. A. Adepesa por la administración, operación y mantenimiento de los centros comerciales "Riocentro Norte", "Paseo Shopping Santo Domingo", "Paseo Shopping Portoviejo", "Paseo Shopping Milagro", "Paseo Shopping Manta", "Rio" y "Riocentro Los Ceibos" y demás bienes inmuebles.

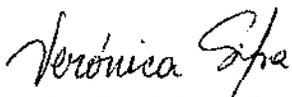
Por medio de estos contratos se faculta y autoriza a la compañía Administradora del Pacífico S. A. Adepesa para que bajo su única y absoluta responsabilidad pueda seleccionar y celebrar los contratos de concesión de los locales comerciales. Por dichos contratos las partes han convenido como precio por la administración de los centros comerciales el 25% del valor total recaudado mensualmente por el pago de las concesiones de los distintos locales del centro comercial.

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

Durante el año 2018, la Compañía registró como ingresos por arriendos recaudados por Adepesa 18,908,692 (18,826,025 en el año 2017).

### 29. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

  
CPA. Verónica Silva G.  
Contadora