

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S.A. fue constituida e inscrita en el Registro Mercantil el 5 de agosto de 1993, simultáneamente de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social dedicarse a la planificación, diseño, construcción, fiscalización y mantenimiento de obras civiles en el campo de la arquitectura y de ingeniería y su actividad principal es el arrendamiento de oficinas.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el 93% de los ingresos de la Compañía corresponden al arriendo a un cliente del edificio Expocentury, ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de arriendo. El edificio arrendado se encuentra ubicado en la ciudad de Quito, con un área de 2,944.3 m² de terreno y 11,574.56 m² de construcción y un valor en libros de US\$3,654,591; además, se encuentra garantizando las obligaciones financieras de una relacionada, ver Notas 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO y 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías bancarias.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un

pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

Las ventas se realizan en condiciones de créditos normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales generan intereses.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Propiedades de inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas, se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

La vida útil estimada para las propiedades de inversión es de 66 años para los edificios y 10 años para las instalaciones.

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

d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos socios se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

e) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos ordinarios provenientes del alquiler de oficinas bajo arrendamiento operativo son registrados empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

f) Nuevos pronunciamientos contables

Las normas que entraron en vigor durante los años 2019 y 2018 son las siguientes:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Publicación de la interpretación "La Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias".	1 de enero 2019

En relación con las normas antes mencionadas, la Administración ha realizado su análisis y ha determinado que no existen impactos en su aplicación.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cientes (1)	98,903	109,024
Otras cuentas por cobrar	23,772	2,716,931 (2)
Estimación de cuentas de dudoso cobro (3)	<u>(31,329)</u>	<u>(31,329)</u>
	<u>91,346</u>	<u>2,794,626</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, las cuentas por cobrar clientes están respaldadas con contratos de arrendamientos que la Compañía tiene con sus clientes.

(2) Al 31 de diciembre del 2018, incluye principalmente US\$2,687,213 correspondientes al juicio de expropiación, ver Notas 11. PATRIMONIO y 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Juicio de expropiación No. 839-2013-CVM.

(3) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de la estimación de cuentas de dudoso cobro es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2017	(8,090)
Estimación del año	<u>(23,239)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2018 y 2019	<u>(31,329)</u>

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Talum S.A.	1,736,817	1,877,177
Agrícola Batán S.A.	1,196,751	830,602
Skyline Equities Group LLC	379,238	379,238
Fontespai S.A.	302,461	170,961
Inmobiliaria Rocafuerte C.A. Irca	202,564	200,616
Comercial Agrícola Zapote S.A. Cazapsa	167,000	78,000
Castelago S.A.	86,875	83,875
Megatrexa S.A.	73,000	63,500
Empacadora Grupo Granmar S.A.	65,000	54,000
Agrícola Los Ranchos S.A.	4,497	4,497
Lagoplata S.A.	3,000	3,000
Yiroma S.A.	2,500	2,500
	<u>4,219,703</u>	<u>3,747,966</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar en el largo plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Skyline Equities Group LLC	2,500,000	2,500,000
Ernesto Estrada	<u>2,700,000</u>	<u>0</u>
	<u>5,200,000</u>	<u>2,500,000</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S.A.	282,418	148,891
Compañía General de Comercio y Mandato S.A.	174,639	174,639
Talum S.A.	0	63,360
Agrícola Agroguayas S.A.	47,100	41,500
Glynnicorp S.A.	32,885	21,527
Subzero S.A.	11,290	11,290
Salenty S.A.	8,849	3,850
	<u>557,181</u>	<u>465,057</u>

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamos otorgados	661,650	554,576
Préstamos recibidos	10,600	54,000
Servicios prestados	205,477	41,241

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de propiedades de inversión, neto es el siguiente:

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2018</u>	<u>2019</u> <u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2019</u>	(*)
<u>Costos</u>				
Terrenos	65,067	0	65,067	-
Edificios	5,077,752	0	5,077,752	1.5%
Instalaciones	88,485	0	88,485	10%
Total costos	<u>5,231,304</u>	<u>0</u>	<u>5,231,304</u>	
Depreciación acumulada	<u>(1,491,698)</u>	<u>(85,015)</u>	<u>(1,576,713)</u>	
Total propiedades de inversión, neto	<u>3,739,606</u>	<u>(85,015)</u>	<u>3,654,591</u>	

(*): Porcentaje de depreciación

Al 31 de diciembre del 2019, las propiedades de inversión se encuentran garantizando obligaciones financieras de una parte relacionada, ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías bancarias.

El valor razonable de la propiedad de inversión al 31 de diciembre del 2019 asciende a US\$10,522,813, el referido importe se obtuvo a través de un avalúo realizado por un perito independiente no relacionado con la Compañía, quien cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. El avalúo, el cual se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación, se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares. El valor razonable de la propiedad de inversión corresponde al Nivel 2 dentro de la jerarquía de valor razonable establecida por la NIIF 13.

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2017</u>	<u>2018</u> <u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2018</u>	(*)
<u>Costos</u>				
Terrenos	65,067	0	65,067	-
Edificios	5,077,752	0	5,077,752	1.5%
Instalaciones	88,485	0	88,485	10%
Total costos	<u>5,231,304</u>	<u>0</u>	<u>5,231,304</u>	
Depreciación acumulada	<u>(1,406,683)</u>	<u>(85,015)</u>	<u>(1,491,698)</u>	
Total propiedades de inversión, neto	<u>3,824,621</u>	<u>(85,015)</u>	<u>3,739,606</u>	

(*): Porcentaje de depreciación

8. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las obligaciones bancarias están compuestas de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Guaranty Trust Bank Limited</u>		
Préstamo con vencimiento hasta junio del 2020, a una tasa de interés anual del 0%	<u>9,536,111</u>	<u>6,801,781</u>
	<u>9,536,111</u>	<u>6,801,781</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuestos y contribuciones	193,424	11,921
Proveedores	24,817	27,441
Otras	67,143	67,478
	<u>285,384</u>	<u>106,840</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depósitos en garantía (1)	<u>117,779</u>	<u>117,846</u>
	<u>117,779</u>	<u>117,846</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a valores entregados por los clientes en forma de garantía por arrendamientos, los mismos que están respaldados con contratos de arrendamiento.

10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22%.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	123,565	293,759
Gastos no deducibles locales	130,990	32,689
Utilidad gravable	<u>254,555</u>	<u>326,448</u>
Impuesto causado	56,002	71,819
Anticipo mínimo determinado	0	53,886
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto causado	56,002	71,819
Retenciones en la fuente que le realizaron	<u>(62,849)</u>	<u>(62,846)</u>
Impuesto a las ganancias a pagar	<u>(6,847)</u>	<u>8,973</u>

11. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 23,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$0.04 cada una.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados acumulados se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reserva de capital (1)	4,571,592	4,571,592
Adopción por primera vez de las NIIF (2)	2,069,243	2,069,243
Resultados acumulados (3)	<u>(3,962,266)</u>	<u>(1,342,616)</u>
	<u>2,678,569</u>	<u>5,298,219</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Re-expresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos en esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.
- (2) Mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en Septiembre del 2011, se establece el uso del saldo acreedor de ésta cuenta: "Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción

por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía".

- (3) Mediante Acta de Junta General Universal Ordinaria de Accionistas de fecha 27 de diciembre del 2019, se aprueba la baja de la cuenta por cobrar que se mantenía con el Servicio de Gestión Inmobiliario del Sector Público Inmobiliario por US\$2,687,213, ver Notas 5. CUENTAS POR COBRAR y 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Juicio de expropiación No. 839-2013-CVM.

12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Juicio de expropiación No. 839-2013-CVM

El Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público Inmobiliario interpuso una demanda de expropiación a INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S.A., ante el señor Juez de lo Civil de Pichincha, el 24 de julio del 2013, sobre el Edificio Plaza 2000 de clave catastral No. 1040521011, predio No. 642213 ubicado en la provincia del Pichincha, cantón Quito, parroquia Mariscal Sucre; la superficie del terreno donde está el edificio es de 1,626 m², cuyo avalúo del Municipio Metropolitano de Quito es de US\$9,130,263.05, sus límites son:

- Sur este: 26 m 60 cm con la avenida 12 de octubre.
- Este: 2 m 20 cm con intercepción de las avenidas 12 de octubre y calle General Salazar.
- Norte Este: 29 m con la calle General Salazar.
- Norte: 24 m 65 cm con la calle General Salazar.
- Norte Oeste: 42 m 10 cm con la propiedad de los hermanos Valdivieso Eguiguren.
- Sur Oeste: 32 m 90 cm con la propiedad de los hermanos Ortiz Rea.

En un segundo peritaje queda señalado que el avalúo del edificio es de US\$10,755,695.53 y el avalúo del terreno es de US\$1,061,778, dando como avalúo total del inmueble expropiado por US\$11,817,473.53, de los cuales el Servicio de Gestión Inmobiliario del Sector Público Inmobiliario ha pagado el valor de US\$9,130,260.55 quedando por cobrar el valor de US\$2,687,212.99.

Al 31 de diciembre del 2018, se mantiene el valor por cobrar al Servicio de Gestión Inmobiliario del Sector Público Inmobiliario por US\$2,687,213. Al 31 de diciembre del 2019, la Administración decidió reconocer el valor de US\$2,687,213 como pérdida en los resultados acumulados, ver Nota 11. PATRIMONIO, Resultados acumulados.

Contrato de arriendo

Con fecha 29 de diciembre del 2011, la Compañía firma un contrato de alquiler de oficinas, bodegas y parqueos en el Edificio Expocentury ubicado en la ciudad de Quito, a Schlumberger Surencó S.A., con un canon mensual de US\$52,722 más las alcuotas. El canon podrá ser reajustado al final de cada periodo en función del índice de inflación vigente al 31 de diciembre del año anterior. El plazo de vigencia es desde el 1 de enero del 2012 hasta el 31 de diciembre del 2021.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha reconocido ingresos por este contrato por US\$905,279 (2018: US\$913,431).

Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha entregado en garantía como respaldo de las obligaciones financieras de su compañía relacionada Compañía General de Comercio y Mandato S.A. lo siguiente:

	<u>m²</u>	<u>Valor avalúo comercial</u>
<u>Banco del Pacífico S.A.</u> Edificio Expocentury ubicado en la ciudad de Quito	<u>14,518,86</u> <u>14,518,86</u>	<u>10,522,813</u> <u>10,522,813</u>

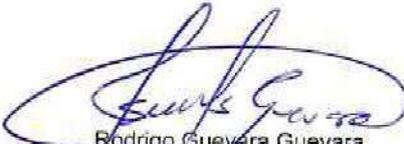
13. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Noviembre 20, 2020) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos, excepto por la situación que se describe a continuación:

Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.


Rodrigo Guevara Guevara
Contador