

MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

INDICE

Informe de los auditores independientes	
Estados de situación financiera	
Estado de resultado integrales	
Estados de cambios en el patrimonio	
Estado de flujos de efectivo	
Notas a los estados financieros	

Abreviaturas usadas:

US\$-	Dólar estadounidense
NIIF-	Norma Internacional de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
Compañía -	Mall Santiago de Gualaceo Masgual S.A.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A señores Socios de:

MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S.A.

Quito, 18 de abril del 2018.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Mall Santiago de Gualaceo Masgual S.A. Que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera y patrimonial de la compañía Mall Santiago de Gualaceo Masgual S.A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Independencia

Somos independientes del Mall Santiago de Gualaceo Masgual S.A., de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otros asuntos

Sin modificar nuestro informe, cabe mencionar que los ingresos de la compañía se concentran en dos clientes (Cooperativa de Ahorro y Crédito Jardín Azuayo y Tiendas Industriales Asociadas (TIA) S.A.) que representan el 63.15% de los ingresos reflejando una alta dependencia del negocio de la Compañía.



Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración del Mall Santiago de Gualaceo Masgual S.A. es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.





- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Mall Santiago de Gualaceo Masgual S.A., se emiten por separado.

Prueba Audit & Consulting

Número de Registro en la
Superintendencia de
Compañías, Valores y Seguros: 1122

Socia
Betty Cachimuel

MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Referencia a Notas	2017	2016
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	56.765	34.452
Cientes y otras cuentas por cobrar	7	55.621	56.572
Pagos anticipados		-	1.600
Impuestos por recuperar	8	52.240	56.137
Total activos corrientes		164.626	148.762
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos	9	842.064	861.803
Activos intangibles	10	235.436	245.384
Total activos no corrientes y total activo		1.242.126	1.255.948
PASIVO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales	11	3.318	8.213
Otras cuentas por pagar		396	110
Impuestos por pagar	12	6.890	257
Beneficios sociales		5.334	3.879
Prestamos accionistas		1.725	1.725
Total pasivos corrientes y tota pasivos		17.663	14.184
PATRIMONIO			
Capital social	13	1.833.993	1.833.993
Resultados Acumulados	14	(612.063)	(594.761)
Adopción por primera vez de las NIIF	14	2.533	2.533
Total patrimonio		1.224.462	1.241.765
Total pasivos y patrimonio		1.242.126	1.255.948

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Manuel Aguilar
Gerente General

Sandra Orellana
Contadora General

MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Referencia		2017	2016
Ingresos por actividades ordinarias	15	130.318	119.801
Ingresos por actividades extraordinarias		3.190	-
Utilidad bruta		133.509	119.801
Gastos operativos:			
De administración y ventas	16	(132.353)	(135.030)
Utilidad (Pérdida) operacional		1.155	(15.229)
Otros gastos		(2.735)	(2.487)
Pérdida antes de impuesto a la renta		(1.580)	(17.716)
Impuesto a la renta corriente		(6.615)	(6.063)
Pérdida neta		(8.195)	(23.779)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Manuel Aguilar
Gerente General

Sandra Orellana
Contadora General

MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Resultados acumulados		
	Capital social	Adopción por primera vez de las NIIF	Pérdidas acumuladas
Total			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1.833.993	2.533	(577.045)
Más (menos)	-	-	(17.716)
Pérdida neta	-	-	(17.716)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1.833.993	2.533	(594.761)
Más (menos)	-	-	(9.107)
Otras entradas y salidas de efectivo	-	-	(8.195)
Pérdida neta	-	-	(8.195)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1.833.993	2.533	(612.063)
			1.224.462

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Manuel Aguilar
Gerente General


Sandra Orellana
Contadora General

MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Referencia	2017	2016
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	127.505	120.104
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(112.965)	(113.228)
Intereses ganados/Otros ingresos	5.161	1.152
Efectivo provisto por las actividades de operación	19.701	8.028
Flujos de efectivo aplicados a las actividades de inversión:		
Incremento de propiedades y equipos	7.253	3.932
Disminucion activos intangibles	(4.642)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	2.611	3.932
Incremento neto de efectivo y equivalentes	22.313	11.960
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	34.452	22.492
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	56.765	34.452
Conciliación entre la pérdida neta y los flujos provistos por actividades de operación		
Pérdida antes de impuesto a la renta	(1.580)	(17.716)
Transacciones que no representan desembolsos de efectivo:		
Depreciaciones	26.992	26.894
Amortizaciones	9.195	9.654
Ajustes por otras partidas distintas	(4.182)	802
	30.424	19.634
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(1.103)	(3.303)
Cuentas por recuperar	(3.897)	(172)
Cuentas por pagar	(4.632)	(4.569)
Sueldos y Beneficios sociales	(1.725)	(1.255)
Otros por pagar	633	(2.307)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	19.701	8.028

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Manuel Aguilar
Gerente General

Sandra Orellana
Contadora General

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El Mall Santiago de Gualaceo Masgual S.A., fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 18 de agosto del 2010, el plazo de duración de la compañía es de cincuenta años. Su domicilio principal se encuentra en Gualaceo, provincia de Azuay. El objeto social de la Compañía es la ejecución de las acciones y obras necesarias para la construcción, promoción y administración de un supermercado o centro comercial en la ciudad de Gualaceo, pudiendo construir, ampliar o mejorar, por gestión propia o delegada, obras de infraestructura para la instalación y funcionamiento de locales comerciales y de servicios en general.

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 16 de abril del 2018 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la

Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma
Aplicación obligatoria para
ejercicios iniciados en:

NIC 40 - Emienda:	Transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIIF 1 - Mejora:	Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.	1 de enero del 2018
NIIIF 2 - Emienda:	Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero del 2018
NIIIF 4 - Emiendas	Relativas a la aplicación de la NIIIF 9 (Instrumentos Financieros).	1 de enero del 2018
NIIIF 9 - Mejora	Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIIF 9 - Emienda	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1 de enero del 2018
NIIIF 15 - Mejora	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2018
IFRIC 22 - Interpretación	Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.	1 de enero del 2018
NIIIF 16 - Nueva norma	Publicación de la norma: "Arrendamientos"	1 de enero del 2019
NIIIF 3 y NIIIF 11 - Emienda	La NIIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa.	1 de enero del 2019
NIC 12 - Emienda	Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en	1 de enero del 2019

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIIF e interpretaciones antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no generaran un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3

Moneda funcional y moneda de presentación.

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

(a) Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo se compone de los saldos del dinero en efectivo, depósitos a la vista e inversiones a corto plazo de gran liquidez que se mantengan para cumplir con los compromisos de pago. Se reconoce el activo financiero (Caja- Bancos) que se origine de un acuerdo de la venta de servicios y bienes y cuando tiene el derecho contractual incondicional de recibir efectivo u otro activo financiero por parte de los clientes. Estos activos financieros se valorizan a su valor razonable al reconocimiento inicial.

Cuentas por cobrar

Los documentos y cuentas por cobrar, son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable, pudiendo variar por las pérdidas por deterioro. Los instrumentos financieros locales están compuestos por las cuentas por cobrar clientes y documentos por cobrar varios, anticipos al personal y préstamos a accionistas. Al final de cada período sobre el que se informa los importes en libros de los deudores y otras cuentas por cobrar se revisarán para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconocerá en los resultados una pérdida por deterioro del valor.

Impuestos por recuperar

Corresponden principalmente a crédito tributario por compras, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente de impuesto a la renta, que se estima serán recuperadas en un período menor a 12 meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.8

Propiedades, planta y equipos

Reconocimiento y medición

Las partidas de propiedad, planta y equipo son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, estableciendo previamente el valor residual. La depreciación se establece considerando el valor de la Propiedad, Planta y Equipo, menos los valores residuales a lo largo de la vida útil estimada, aplicando el método lineal de conformidad a las disposiciones tributarias del país.

Depreciación

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo u otro monto que se haya sido asignado por revalorización, menos su valor residual.

Las vidas útiles estimadas para los periodos actuales y comparativos son las siguientes:

Muebles y Enseres	10,00%
Equipo de Oficina	10,00%
Vehículos	20,00%
Equipo de Computación	33,33%
Edificios	5,00%

2.9

Cuentas y documentos por pagar

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales fueron revisados en el periodo del 2015 y serán revisados en cada ejercicio para proceder al ajuste si es necesario.

2.10

Beneficios empleados

La compañía reconocerá inicialmente un pasivo financiero, cuando lo mida por su valor razonable, que será el precio de transacción, bajo las condiciones contractuales del instrumento contractual. Al final de cada periodo sobre el que se informa, se medirá todos los instrumentos financieros al valor razonable y reconocerá los cambios en el valor razonable en el resultado. Para los préstamos bancarios, se reconocerá los valores de la tabla de amortización establecida o ajustada.

La Compañía tiene establecido beneficios a empleados con relación de dependencia de acuerdo a las leyes del país. De conformidad con el Art. 97 del Código de Trabajo, el 15%

de las utilidades que obtenga por la Compañía antes del impuesto a la renta, corresponde a los empleados.

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo en caso de contratar personal, serán reconocidos como gastos de conformidad con las disposiciones legales que ampara a los empleados.

2.11 Pasivos Acumulados

Los pasivos acumulados están reconocidos de acuerdo a disposiciones legales vigentes y establecidas en el Código de Trabajo e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y se contabilizan de acuerdo con la base del devengado.

2.12 Impuesto a la renta corriente

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

(i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

2.13 Patrimonio

El Patrimonio está constituido por las acciones suscritas y pagadas por los accionistas, que actúan en calidad de inversionistas en instrumentos de patrimonio.

El patrimonio incluye las inversiones realizadas por los accionistas de la compañía, más los incrementos de esas inversiones, generadas de operaciones rentables y conservados para las operaciones de la empresa.

2.14 Reconocimiento de ingresos

La empresa medirá los ingresos de actividades ordinarias por el arrendamiento de locales, realizado a través de los contratos de concesión de derecho de uso del local del Centro Comercial las Orquídeas, con canon de arrendamiento mensual, y otras actividades relacionadas como parqueadero, promociones, etc.

El costo de servicios está conformado por los pagos por el arrendamiento financiero, de personas y varios relacionados con las actividades ordinarias.

De existir alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo ya incluido entre los ingresos, la cantidad incobrable o su probabilidad es incierta se reconocerá como un gasto, en lugar de ajustar el importe del ingreso originalmente reconocido.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas, directrices y lineamientos a nivel corporativo, que identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación con las unidades operativas de la Compañía.

Los departamentos de crédito, tesorería y finanzas tienen a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas a nivel corporativo y/o la Gerencia General, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

El riesgo de mercado domina varios riesgos que tienen una característica común: la posibilidad de que la Compañía sufra pérdidas como consecuencia de las variaciones del mercado, derivadas de los activos que ella posee. Entre los factores más comunes se encuentran

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por la Gerencia General. El riesgo de crédito se encuentra presente en las cuentas por cobrar comerciales y otras por cobrar.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "AA".

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades ordinarias y extraordinarias. Para administrar la liquidez de corto plazo,

la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

El manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año. Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

- Elaboración y aplicación de políticas y procedimientos de cartera.
- La cobranza es realizada por personal administrativo.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

Al 31 de Diciembre de	
2017	2016
Cuentas por pagar comerciales	3.318
	8.213

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital, son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno se administra el riesgo de capital tomando en consideración con el siguiente punto:

Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico a la Compañía.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información

suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

(a) Vida útil de los propiedades, planta y equipos

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los instrumentos financieros se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de los mismos.

(Véase página siguiente)

MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

2017		2016	
Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo			
56,765	-	34,452	-
Efectivo			
Activos financieros medidos al costo			
34,107	-	35,210	-
Cuentas por cobrar comerciales			
90,871	-	69,662	-
Total activos financieros			
Pasivos financieros medidos al costo			
amortizado			
Cuentas por pagar comerciales			
3,318	-	8,213	-
Total pasivos financieros			
3,318	-	8,213	-

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	Al 31 de Diciembre de	<u>2017</u>	<u>2016</u>	(US Dólares)
Caja			300	
Bancos			34.152	
			<u>34.452</u>	
Total			27	
			<u>56.738</u>	
			<u>56.765</u>	

7. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre de	2017	2016	
			(US Dólares)
	34.107	35.210	
Clientes	21.514	21.362	
Otras cuentas por cobrar (1)	<u>55.621</u>	<u>56.572</u>	
Total			

1. La mayor concentración de otras cuentas por cobrar se encuentra en garantías entregadas por un juicio por US \$ 8.000 depositado en el Banco de Fomento que corresponde a la garantía por el juicio en contra de la Compañía por parte de un cliente, también conforma un rubro fuerte los anticipos a proveedores por el valor de US \$ 13.632.

US \$ 13.632.

MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Al 31 de Diciembre de		
2017	2016	(US Dólares)
38,825	41,341	
35	33	
6,446	6,582	
6,935	8,181	
52,240	56,137	
Total		

Crédito tributario impuesto al valor agregado
Impuesto renta servicios 2%
Impuesto renta arriendos 8%
Crédito tributario impuesto a la renta

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Las propiedades y equipos netos se formaban de la siguiente manera:
El movimiento y los saldos de las propiedades y equipo se presentan a continuación:

Al 31 de Diciembre de		
2017	2016	(US Dólares)
20,246	20,246	Muebles y enseres
209,592	208,492	Maquinaria y equipo
2,173	2,173	Equipo de computación
508,550	502,396	Edificio
232,873	232,873	Terreno
973,433	966,180	Total propiedades y equipos
(131,370)	(104,378)	Depreciación
842,064	861,803	Total costo neto

(Véase página siguiente)

MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Terreno	Muebles y enseres	Mquinaria y equipo	Equipo de computación	Edificio	Total
Costo:						
Saldo inicial al 1 de enero 2016	232.873	23.765	209.534	2.533	493.544	962.248
Adiciones/Retiros	-	(3.519)	(1.042)	(360)	8.853	3.932
Saldo final al 31 de diciembre 2016	232.873	20.246	208.492	2.173	502.397	966.180
Costo:						
Adiciones	-	-	1.100	-	6.153	7.253
Saldo final al 31 de diciembre 2017	232.873	20.246	209.592	2.173	508.550	973.433

(Véase página siguiente)

MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Muebles y enseres	Mquinaria y equipo	Equipo de computación	Edificio	Total
Depreciación acumulada:					
Saldo inicial al 1 de enero 2016	(9.088)	(64.244)	(211)	(6.277)	(79.820)
Depreciación	(717)	(19.785)	(66)	(3.989)	(24.558)
Saldo final al 31 de diciembre 2016	(9.805)	(84.029)	(277)	(10.266)	(104.378)
Depreciación acumulada:					
Depreciación	(2.025)	(20.192)	(724)	(4.051)	(26.992)
Saldo final al 31 de diciembre 2017	(11.830)	(104.221)	(1.001)	(14.317)	(131.370)

MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

10. ACTIVOS INTANGIBLES

Los activos intangibles netos se formaban de la siguiente manera:
El movimiento y los saldos de los activos intangibles se presentan a continuación:

Al 31 de Diciembre de			
2017	2016	(US Dólares)	
		Usufructo del local comercial	
298.440	298.440	Software contable	
6.800	6.800	Total activos intangibles	
305.240	305.240	Amortización intangibles	
(59.856)	(69.804)	Total costo neto	
245.384	235.436		

(Véase página siguiente)

MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Usufructo del local comercial	Software contable	Total
Costo:			
Saldo inicial al 1 de enero 2016	298.440	6.800	305.240
Adiciones/Retiros	-	-	-
Saldo final al 31 de diciembre 2016	298.440	6.800	305.240
Costo:			
Adiciones/Retiros	-	-	-
Saldo final al 31 de diciembre 2017	298.440	6.800	305.240

MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Usufructo del local comercial	Software contable	Total
Amortización acumulada			
Saldo inicial al 1 de enero 2016	(43.108)	(7.744)	(50.852)
Amortización	(9.948)	944	(9.004)
Saldo final al 31 de diciembre 2016	<u>(53.056)</u>	<u>(6.800)</u>	<u>(59.856)</u>
Amortización acumulada			
Amortización	(9.948)	-	(9.948)
Saldo final al 31 de diciembre 2017	<u>(63.004)</u>	<u>(6.800)</u>	<u>(69.804)</u>

MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Proveedores nacionales		Total
Al 31 de Diciembre de 2017	2016	
3.318	8.213	
3.318	8.213	

12. IMPUESTOS POR PAGAR

Impuesto al valor agregado		Total
Al 31 de Diciembre de 2017	2016	
145	169	
131	88	
6.615	-	
6.890	257	

Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2017 y 2016 se determinó como sigue:

(Véase página siguiente)

MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de Diciembre de		
2017	2016	(US Dólares)
		Utilidad antes de participación laboral e impuestos
(1.580)	(1.580)	
(17.716)	(17.716)	Utilidad antes de impuestos
4.375	2.795	Mas: Gastos no deducibles (1)
(15.295)	(15.295)	Base imponible total
22%	22%	Tasa de impuesto a la renta
-	615	Impuesto a la renta calculado
6.063	6.615	Anticipo del Impuesto a la renta
6.063	6.615	Total impuesto a la renta corriente del año

Otros asuntos

Mediante Decreto Ejecutivo N° 210 firmado por el señor presidente de la República, Lenin Moreno, se estipula, para las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades ciertas rebajas en el pago del saldo del anticipo del impuesto a la Renta sobre sus ventas o ingresos totales brutos para el año 2017.

Estas rebajas se aplican al saldo que los contribuyentes debían pagar en abril de 2018, pues las cuotas de julio y septiembre ya se cancelaron este año. Esta medida significaría un impacto fiscal de USD 48,7 millones.

- Las empresas que facturen un monto igual o menor a USD 500.000 tendrán una rebaja del 100% en el valor a pagar del saldo del anticipo del impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017.
- Las empresas que facturen entre USD 500.000,01 hasta USD 1'000.000,00 tendrán una rebaja del 60% en el valor a pagar del saldo del anticipo del impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017.
- Rebaja del 40% en el valor a pagar del saldo del anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017 si las ventas o ingresos brutos anuales son de USD 1'000.000,01 o más.

- Estas disposiciones se establecen con el objetivo de incentivar a las pequeñas, medianas y grandes empresas y así promover su rol dentro del ámbito productivo y su importancia en la generación de empleo.

"Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas": El 29 de abril del 2016 se aprobó la "Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas" publicado en el Registro Oficial No. 744 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1% y 2% del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos de Impuesto a la Renta y crédito tributario de IVA.
- Para efectos del cálculo de anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente a los ejercicios fiscales 2017 al 2019, se excluirá de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.
- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- No sujeción al pago de Impuesto a los Consumos Especiales sobre las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades y organismos del sector público.
- Gravar con tarifa de Impuesto a los Consumos Especiales del 15% a los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sus prestados a sociedades.
- Exención de un monto anual de US\$5.000 cuando el hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retirados efectuados desde el exterior.

"Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016": El 20 de mayo se aprobó la "Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016" publicado en el Registro Oficial No. 759 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Contribución Solidaria sobre las utilidades del 3% para sociedades ecuatorianas sujetos del impuesto a la renta (incluyendo Fideicomisos que paguen o no impuesto) y personas naturales sujetas al pago del impuesto a la renta con una base imponible superior a US \$12.000.
- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado a partir del 1 de junio del 2016 por un período de 12 meses.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de

- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro del país, se gravará el 0,90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
 - Gravar el 1,8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
 - Gravar el 0,90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en caso de derechos representativos de capital las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
- La Administración de la Compañía considera que las mencionadas medidas no han tenido un impacto significativo en sus operaciones.

13. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprende 1.833.993 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1 dólar acción.

14. RESULTADOS ACUMULADOS

Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta de Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados 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 a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permitan identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables,

MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

15. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos de actividades ordinarias correspondiente al año 2017 de US \$ 130.318 corresponde al arrendamiento de locales, realizado a través de los contratos de concesión de derecho de uso del local del Centro Comercial las Orquídeas, con canon de arrendamiento mensual, y otras actividades relacionadas como parqueadero y promociones.

16. GASTOS POR NATURALEZA

Los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

Al 31 de Diciembre de	2017	2016	(US Dólares)
Promoción y publicidad	1.965	683	
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	34.794	33.122	
Aportes a la seguridad social	6.705	6.804	
Beneficios sociales e indemnizaciones	8.056	5.216	
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	6.489	2.570	
Remuneraciones a otros trabajadores autónomos	2.222	5.391	
Mantenimiento y reparaciones	6.182	7.805	
Gastos transportes	18	-	
Gastos de viaje	525	-	
Servicios básicos	7.702	9.946	
Notarios y registradores de la propiedad mercantiles	-	1.885	
Impuesto contribuciones y otros	7.380	9.421	
Depreciación propiedad, planta y equipo	26.992	26.894	
Amortizaciones intangibles	9.195	9.654	
Gasto deterioro	-	2.860	
Otros gastos	14.129	12.778	
Total	132.353	135.030	

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.