

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresadas en US Dólares)

A. INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.:

Inmobiliaria Nuevo Carapungo Inmocarapungo S.A., fue constituida mediante escritura pública el 14 de marzo de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil el 2 de abril de 2018.

Su actividad principal es promover la materialización de proyectos inmobiliarios sobre inmuebles propios o de terceros, compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como edificios de apartamentos, viviendas, edificios no residenciales, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos, incluye el alquiler de casas y apartamentos, amueblados y sin amueblar por periodos largos. La Compañía es propietaria del Centro Comercial Portal Shopping, ubicado en Carapungo, y el cual inició sus operaciones en noviembre de 2019.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no cuenta con empleados.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización por parte del Representante Legal de la Compañía con fecha 17 de febrero de 2020, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**
(Continuación)

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan los valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía del valor razonable descrita a continuación:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.

Nivel 2: Datos de entrada (insumos) distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Datos de entrada (insumos) que no son observables para el activo o pasivo.

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 mediante la revisión de la categorización al final de cada período.

Juicios y estimaciones: La preparación de estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota D se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

Moneda funcional y de presentación: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de curso legal en la República del Ecuador y, por lo tanto, moneda funcional y de presentación de la Compañía.

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes: 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 el ciclo normal de operaciones, 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 se tenga restricciones para ser intercambiado 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.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

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

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Instrumentos financieros: Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio de otra entidad. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía pasa a formar parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

- **Medición inicial:**

Excepto para las cuentas por cobrar comerciales, los activos y pasivos financieros se miden inicialmente por su valor razonable más o menos, en el caso de un instrumento financiero que no se contabiliza a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo o pasivo financiero.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros que se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados, se reconocen de inmediato en el resultado del período.

Las cuentas por cobrar comerciales se miden por su precio de transacción, si no tienen un componente financiero significativo.

- **Medición posterior:**

Activos financieros:

Los activos financieros se miden posteriormente al costo amortizado, valor razonable con cambios en otro resultado integral o valor razonable con cambios en resultados, dependiendo de su clasificación.

Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado o valor razonable con cambios en resultados.

- **Clasificación:**

Activos financieros:

Los activos financieros se clasifican, según se midan posteriormente, sobre la base del modelo de negocio de la Compañía para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales de los mismos, en las siguientes categorías:

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

- Costo amortizado: Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otros ingresos, netos junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- Valor razonable con cambios en otro resultado integral: Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del capital a resultados y se reconocen en otros ingresos, netos. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otros ingresos, netos y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral se miden a valor razonable con cambios en resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otros ingresos, netos en el periodo en el que surgen.

La Compañía mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado y al valor razonable con cambios en otro resultado integral. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo", "Inversiones al costo amortizado", "Cuentas por cobrar a clientes", y "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Las cuentas por cobrar a clientes son los montos que adeudan los clientes en el curso normal de operaciones. Las cuentas por cobrar a clientes y a compañías relacionadas cuentan con un promedio de cobro menor a 60 días. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

Las inversiones al costo amortizado son representadas en el estado de situación financiera por inversiones temporales que corresponden a certificados de depósitos con vencimiento fijo, que la Administración tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía clasifica sus instrumentos de patrimonio como activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral siempre y cuando no sea mantenida para negociar y tampoco sea una contraprestación contingente reconocida en una combinación de negocios. Los dividendos recibidos se reconocerán directamente en el resultado del período solo cuando:

- Se establezca el derecho de la Compañía a recibir el pago del dividendo.
- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con el dividendo.
- El importe del dividendo puede ser medido de forma fiable.

Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se clasifican, según se midan posteriormente, en pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y al costo amortizado.

La Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen, "Obligaciones financieras" "Cuentas por pagar comerciales", "Cuentas por pagar a compañías relacionadas" y "Otras cuentas por pagar". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

“Obligaciones financieras”: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas.

Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro gastos financieros.

“Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar”: Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios.

Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

“Cuentas por pagar a compañías relacionadas”: Corresponden principalmente a obligaciones de pago por servicios en el curso normal del negocio. Se registran a su valor nominal pues no generan intereses y se liquidan de acuerdo con las disponibilidades de efectivo).

- Deterioro de activos financieros:

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas sobre cuentas por cobrar comerciales. El valor de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

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

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

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

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

- 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 cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los valores que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

- Baja de pasivos financieros:

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando las obligaciones de la Compañía hayan sido pagadas o canceladas, o hayan expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

- **Compensación de activos y pasivos financieros:**

Un activo y pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su valor neto, cuando y solo cuando la Compañía tenga, en el momento de actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los valores reconocidos y tenga la intención de liquidar por el valor neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Inversiones en activos financieros medidos al costo: Incluyen los activos financieros que no cotizan en un mercado público de valores (sin cotización pública) y cuyo valor razonable no puede medirse de otra forma con fiabilidad, los cuales se miden al costo menos deterioro del valor. Incluye el valor de las acciones no preferentes sin opción de venta, y otras acciones que no cotizan en bolsa.

Se reconocen en el momento en que la Compañía, obtiene el derecho a recibir en el futuro flujos de efectivo de la inversión, lo cual ocurre cuando se realiza el pago. Si se adquieren inversiones de empresas ya constituidas se reconoce por el valor pagado por ellas, en los demás casos se reconocen por el valor nominal desembolsado.

Los costos incrementales incurridos en su adquisición se capitalizan como mayor valor de la inversión.

La Compañía debe evaluar al momento de la compra o al momento de recibir las acciones, si éstas realmente van a generar beneficios económicos futuros, ya sea por rendimientos financieros, dividendos o participaciones o por la venta del activo financiero. Si ello no fuese así, el valor aportado se lleva directamente al gasto.

La Compañía conserva al costo de adquisición todos los activos financieros que no cotizan en el mercado público de valores y son objeto de análisis de deterioro de valor.

La Compañía no ejerce influencia significativa, y mucho menos control, sobre las empresas invertidas, por lo que no las clasifica como asociadas ni subsidiarias, y las mide al costo.

Servicios y otros pagos anticipados: Comprenden los beneficios económicos futuros que se espera obtener por los montos anticipados, pagados a los proveedores de bienes y servicios. Se registran al costo y se devengan en función de los acuerdos o contratos adquiridos contra los resultados del periodo.

Propiedades, planta y equipo: El importe de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconoce como activo solo si es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y dicho importe puede ser medido con fiabilidad.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)• Medición inicial:

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición o costo de construcción, más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía. Cuando corresponda, también incluirá los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, y rehabilitación del lugar sobre el que se asienta el activo

• Medición posterior (Modelo del costo):

Después del reconocimiento inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdida de deterioro de los activos.

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

• Método de depreciación y vidas útiles:

El costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los elementos de propiedades, planta y equipo; o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. A continuación, se presentan las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación

Clases	Vida útil en años	Tasa de depreciación %
Muebles y enseres	10	10

Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

• Bajas o venta de propiedades, planta y equipo:

Una partida de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados

Propiedades de inversión: Son inmuebles (terrenos o edificios) mantenidos para producir rentas, apreciación del capital (también denominada plusvalía) o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

- Reconocimiento y medición inicial:

Se reconocen y miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluyen en la medición inicial.

El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprende su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

- Medición posterior (Modelo del costo):

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden al costo de acuerdo con la NIIF 5, si cumplen los criterios para ser clasificadas como mantenidas para la venta; de acuerdo con la NIIF 16, si se mantiene por un arrendatario como un activo por derecho de uso y no se mantiene para la venta y de acuerdo con los requerimientos de la NIC 16, en todos los demás casos.

El costo de edificios se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basado en la vida útil estimada "sin considerar valores residuales" (o "y considera valores residuales"). La vida útil estimada de edificios es de 40 años y de componentes de edificios es entre 10 y 15 años.

Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Los terrenos no se deprecian.

- Transferencias:

Se realizarán transferencias a, o de, propiedad de inversión solo cuando exista un cambio en su uso, que ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión y existe evidencia del cambio de uso. Un cambio en las intenciones de la gerencia de uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio de uso.

- Baja de propiedades de inversión:

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando 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 valor en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Deterioro de activos no financieros: El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso). La Compañía evalúa al final de cada ejercicio económico anual, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo no financiero.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen en el resultado del período, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra norma. Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados se trata como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra norma.

Pasivos de contratos: La obligación de transferir bienes y servicios a un cliente del que ya se ha recibido un pago, se reconoce como un pasivo del contrato.

Corresponde a los anticipos recibidos de clientes por Prima Inicial de Integración (PII) y Prima Única de Integración (PUI). Estos valores serán reconocidos como ingresos en función al plazo de los contratos de concesión.

Otras obligaciones corrientes: Corresponde a obligaciones tributarias y otras cuentas por pagar, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes. Se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Provisiones corrientes: La Compañía reconoce una provisión cuando (i) tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y (iii) puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación. El valor reconocido como provisión a la fecha de los estados financieros, es la mejor estimación de la Administración del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

Impuesto a la renta:

- **Corriente:**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible. Sin embargo, para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas o exportadores habituales, la tarifa de impuesto a la renta aplicable será del 22%.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- a) La sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar; o,
- b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas 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.

- **Diferido:**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros separados. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuesto a la renta diferido sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de activos y pasivos por impuesto a la renta diferido se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes: La Compañía reconoce ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de servicios (arrendamiento operativo de locales comerciales) comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios. La Compañía espera reconocer los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Ingreso por concesiones: Corresponden a las contraprestaciones que los concesionarios pagan por el derecho de uso del Centro Comercial Portal Shopping, denominados Prima Única de Integración (PUI) y Prima Inicial de Integración (PII), los cuales son registrados al momento del pago como ingresos diferidos (en el pasivo); las obligaciones de desempeño se satisfacen a lo largo del tiempo y los ingresos correspondientes se reconocen utilizando el "método de producto" de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato. Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

Ingresos por primas de operación y explotación comercial: Las regalías deben ser reconocidas utilizando la base de acumulación, de acuerdo con la sustancia económica del acuerdo en que se basan (siempre y cuando sea probable que los beneficios económicos fluirán para la empresa y que los ingresos ordinarios puedan ser medidos confiablemente). Las regalías determinadas sobre una base de tiempo son reconocidas a través del método de línea recta durante el período del acuerdo. Los acuerdos por regalías que se basan en la producción, ventas y otras medidas se reconocen por referencia al acuerdo subyacente.

Mediante contrato celebrado entre la Compañía y DK Management Services S.A., compañía relacionada, esta última asumió la explotación y operación comercial del Centro Comercial Portal Shopping, incluyendo la recaudación de la prima mensual de integración y alícuotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios del centro comercial. Los ingresos por primas corresponden a los valores mensuales de concesión, DK Management Services S.A., cancelará a la Compañía de acuerdo a los siguientes parámetros:

- Sobre los Valores Mensuales de Concesión, Primas Mensuales de Integración o sus equivalentes, incluidos los establecidos en base a porcentaje de ventas que realicen función del cumplimiento del objeto del presente contrato se facturará de la siguiente manera: a) El 20% por sobre los conceptos estipulados con anterioridad; b) El 92.5% del total de la facturación mensual correspondiente a la operación de estacionamientos del Centro Comercial Portal Shopping.
- Las partes de mutuo acuerdo en el mes de enero de cada año fijarán el porcentaje que se factura correspondiente al total de la facturación mensual, antes de Impuestos, sobre el total de la facturación que se realice por el concepto de explotación de vallas, pantallas y espacios publicitarios de conformidad con las estipulaciones del presente contrato; este valor no incluye IVA. Los ingresos se reconocen en los períodos contables en los cuales tiene lugar la prestación del servicio.

Costos y gastos ordinarios: Los costos y gastos son reconocidos con base a lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

Gastos financieros: Se originan en intereses por préstamos para capital de trabajo y servicios bancarios recibidos como emisión de chequeras, y estados de cuenta recibidos. Los gastos por intereses se contabilizan como gastos en el periodo en que se incurrir.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Nuevos pronunciamientos: Las siguientes están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2019:

- Una nueva Norma: NIIF 16 “Arrendamientos”: Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos.
- Modificaciones a la NIIF 9: Aclara que activos financieros concretos con características de cancelación anticipada que pueden dar lugar a una compensación negativa razonable por la terminación anticipada del contrato, son elegibles para medirse al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, en lugar de valor razonable con cambios en resultados.
- Modificaciones a la NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”: Aclara que las participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (a las que no se aplica el método de la participación) deberán ser contabilizadas usando la NIIF 9 antes de contabilizar las pérdidas o pérdidas por deterioro de valor.
- Modificaciones a la NIC 19 “Beneficios a los Empleados” – Modificación, reducción o liquidación del plan.
- CINIIF 23 “La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias”: Especifica cómo reflejar los efectos de la incertidumbre en la contabilización de impuesto a las ganancias cuando no está claro cómo aplicar las leyes fiscales a una transacción o circunstancia concreta.

NIIF 16 – Arrendamiento: La adopción de la NIIF 16 no tuvo impacto en los estados financieros, puesto que la Compañía no cuenta con contratos de arrendamientos donde figure como arrendataria.

Los demás pronunciamientos no son aplicables a la Compañía.

Normas emitidas que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2019: A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

Norma, interpretación, o modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28	Ventas o aportaciones de activos.	Postpuesta indefinidamente
NIIF 17	Contratos de Seguro.	1 de enero de 2021(*)
Modificaciones al marco conceptual	Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF	1 de enero de 2020
Modificaciones NIIF 3	Definición de negocio	1 de enero de 2020
Modificaciones NIC 1 y NIC 8	Definición de material o con importancia relativa.	1 de enero de 2020
(*) La propuesta del Consejo es aplazar la fecha de vigencia al 1 de enero de 2022, sujeto a consulta durante el 2019.		

La Administración de la Compañía prevé que la adopción de estas nuevas normas e interpretaciones, así como de las modificaciones a las normas existentes, no tendrá un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones, al considerarlas que, en su gran mayoría, no le son aplicables a sus operaciones.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración 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 eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de instrumentos financieros: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos y pasivos para determinar si existe algún indicio de que estos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del valor recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo o pasivo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un instrumento financiero en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo o pasivo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Estimación de vidas útiles de propiedades, planta y equipo y activos intangibles: La estimación de las vidas útiles se efectúa de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota C.

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:

A continuación, se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Compañía está expuesta a la fecha de los estados financieros:

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

La Administración cuenta con políticas y procedimientos diseñados para mitigar el riesgo de crédito. La Gerencia General es la principal responsable de la implementación de estas políticas y procedimientos a nivel local. Adicionalmente, obtiene ingresos principalmente de su compañía relacionada DK Management S.A., también obtiene ingresos por los arriendos mensuales de los concesionarios, los cuales son en su mayoría son empresas con alto renombre en el país que poseen una buena solvencia económica para cancelar sus obligaciones oportunamente.

El efectivo en bancos se mantiene en instituciones bancarias con una calificación de riesgo mínima otorgada por un tercero independiente de AAA.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:** (Continuación)

Riesgo de mercado: Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado.

La Compañía no mantiene instrumentos asociados con el riesgo de tasa de interés o tasa de cambio. Todas las transacciones se efectúan en Dólares de Estados Unidos de América.

Riesgo de liquidez: Es el riesgo de que la Compañía tenga dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

La Junta Directiva tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Junta Directiva ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia de la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo las reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La Compañía se financia con los beneficios económicos recibidos de compradores y arrendadores de manera anticipada y por préstamos con instituciones financieras.

F. GESTIÓN DE CAPITAL:

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas.

La Compañía monitorea su capital sobre la base de la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo deudas bancarias y financieras y no corrientes, cuentas por pagar comerciales y a compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta. Las ratios de apalancamiento fueron los siguientes:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Obligaciones financieras		15,969,862	2,719,924
Proveedores		4	40
Compañías relacionadas		4,401,754	1,581,467
	Total deuda	20,371,620	4,301,431
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo		424,135	
	Deuda neta	19,947,485	4,301,431
Total patrimonio neto		7,080,400	(4,728)
Capital total		27,027,885	4,296,703
Ratio de apalancamiento		73.80%	100.11%

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación, se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Efectivo y equivalentes al efectivo	424,135			
Cuentas y documentos por cobrar clientes	813,781		306,006	
Activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral:				
Inversiones en instrumentos de patrimonio	1,833			
Total activos financieros	1,239,749		306,006	
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Obligaciones con instituciones financieras	15,969,862		200,275	2,519,649
Cuentas y documentos por pagar proveedores	4		40	
Cuentas y documentos por pagar relacionados	4,401,754		1,581,467	
Total pasivos financieros	20,371,620		1,781,782	2,519,649

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado se aproximan a su valor razonable, dada su naturaleza de corto plazo.

H. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Caja	12,874	
Bancos locales	(1) 411,261	
	424,135	

(1) Corresponde a los saldos conciliados mantenidos en cuenta corriente de Banco Guayaquil S.A.

I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Clientes nacionales	813,781	306,006
(1)	813,781	306,006

(1) Corresponde a cuentas pendientes de cobro a clientes. A continuación un detalle de la antigüedad:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
De 0 a 30 días	205,531	248,689
De 31 a 60 días	250,827	28,844
De 61 a 90 días	3,152	1,144
De 91 a 120 días	308,666	3,413
De 121 a 180 días	29,736	23,916
Más de 181 días	15,869	
	813,781	306,006

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**J. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
IVA en compras		2,004,712	693,734
IVA retenido	(1)	854,792	1,071,224
Crédito tributario del impuesto a la renta	(2)	1,199,725	1,502,284
		<u>4,059,229</u>	<u>3,267,242</u>

- (1) Con fecha 21 de enero de 2019, la Compañía ingresó la solicitud de devolución de las retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado por los meses de julio a octubre de 2018 por un valor de US\$791,426. Con fecha 7 de mayo de 2019, mediante trámite No.117012019047190, el Servicio de Rentas Internas notificó a la Compañía sobre la aceptación del trámite de devolución.

Con fecha 12 de junio de 2019, la Compañía ingresó la solicitud de devolución de las retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado por los meses de noviembre 2018 a abril 2019 por un valor de US\$814,681. Con fecha 15 de octubre de 2019, mediante trámite No.117012019432530, el Servicio de Rentas Internas notificó a la Compañía sobre la aceptación del trámite de devolución.

Con fecha 14 de febrero de 2020, la Compañía ingresó la solicitud de devolución de las retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado por los meses de mayo 2019 a diciembre 2019 por un valor de US\$854,792. A la fecha del presente informe no se ha recibido un pronunciamiento por parte del Servicio de Rentas Internas.

- (2) Corresponde al crédito tributario de impuesto a la renta a favor de la Compañía.

Con fecha 2 de mayo de 2019, la Compañía ingresó la solicitud de devolución de las retenciones en la fuente del impuesto a la Renta del año 2018 por un valor de US\$1,502,284. Con fecha 21 de octubre 2019, mediante trámite No. 117012019315034, el Servicio de Rentas Internas notificó a la Compañía sobre la aceptación parcial del trámite de devolución por el valor de US\$1,501,234; la diferencia no devuelta por la administración tributaria por un valor de US\$1,050 fue reconocida en los resultados del periodo.

K. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:

	Muebles y enseres	Total US\$
<u>Costo:</u>		
Saldo al 01/01/2018		
Saldo al 31/12/2018		
Adiciones	261,564	261,564
Saldo al 31/12/2019	<u>261,564</u>	<u>261,564</u>
<u>(-) Depreciación acumulada:</u>		
Saldo al 01/01/2018		
Saldo al 31/12/2018		
Adiciones	4,359	4,359
Saldo al 31/12/2019	<u>4,359</u>	<u>4,359</u>

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**K. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO: (Continuación)**

	Muebles y enseres	Total US\$
Saldo al 01/01/2018		
Saldo al 31/12/2018		
Saldo al 31/12/2019	<u>257,205</u>	<u>257,205</u>

L. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

	Terrenos	Edificios	Component es de edificios y equipos	Total US\$
<u>Costo:</u>				
Saldo al 01/01/2018				
Adiciones		19,783,664	103,686	19,887,350
Saldo al 31/12/2018		19,783,664	103,686	19,887,350
Adiciones	6,717,683	25,417,080	5,377,481	37,512,244
Saldo al 31/12/2019	<u>6,717,683</u>	<u>45,200,744</u>	<u>5,481,167</u>	<u>57,399,594</u>
<u>(-) Depreciación acumulada:</u>				
Saldo al 01/01/2018				
Saldo al 31/12/2018				
Adiciones		152,195	49,273	201,468
Saldo al 31/12/2019		<u>152,195</u>	<u>49,273</u>	<u>201,468</u>
Saldo al 01/01/2018				
Saldo al 31/12/2018		19,783,664	103,686	19,887,350
Saldo al 31/12/2019	<u>6,717,683</u>	<u>45,048,549</u>	<u>5,431,894</u>	<u>57,198,126</u>

Las propiedades de inversión comprenden el Centro Comercial Portal Shopping ubicado al norte de la ciudad de Quito, en el sector Carapungo, y los componentes de ese Centro Comercial.

El edificio y sus componentes se empezaron a depreciar a partir del momento en el Centro Comercial inició sus operaciones, esto es, el 1 de noviembre de 2019.

Mediante escritura pública celebrada el 16 de enero de 2019, los beneficiarios del Fideicomiso Administración Carapungo, cedieron en favor de la Compañía la totalidad de sus derechos fiduciarios que recaían sobre dicho Fideicomiso.

Mediante escritura pública celebrada el 26 de noviembre de 2019, la Compañía recibió en perpetua enajenación, a título de restitución fiduciaria otorgada por Fideicomiso Administración Carapungo, el derecho de dominio o propiedad del lote de terreno ubicado en Av. Panamericana Norte, en la parroquia Calderón del cantón Quito, con un área total de 42,236.47 m2. El terreno se reconoció por el valor en libros que constaba en el Fideicomiso.

Las Administración considera que el valor razonable de las propiedades de inversión no difiere significativamente de su valor en libros al 31 de diciembre de 2019.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**M. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:**

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Sobregiro bancario			275,000
Préstamos	(1)	15,000,000	2,500,000
Intereses préstamos		969,862	19,649
		15,969,862	2,719,924
(-) Porción corriente		15,969,862	275,000
			2,519,649

- (1) Las obligaciones con instituciones financieras (Banco de Guayaquil S.A.), se denominan en Dólares estadounidenses y la cancelación será a su vencimiento. Estas obligaciones están garantizadas sobre firmas. A continuación el detalle:

Fecha de		Capital US\$	Tasa interés %	Al 31 de diciembre de	
Emisión	Vencimiento			2019	2018
20/11/2018	20/01/2020	500,000	8.95%	500,000	500,000
20/11/2018	20/01/2020	500,000	8.95%	500,000	500,000
20/12/2018	20/01/2020	1,500,000	8.95%	1,500,000	1,500,000
17/01/2019	10/01/2020	1,500,000	9.23%	1,500,000	
08/02/2019	22/01/2020	1,500,000	9.32%	1,500,000	
19/03/2019	20/01/2020	1,500,000	9.27%	1,500,000	
23/04/2019	20/01/2020	1,200,000	9.23%	1,200,000	
10/05/2019	21/01/2020	800,000	9.21%	800,000	
10/06/2019	20/01/2020	3,000,000	9.17%	3,000,000	
19/08/2019	20/01/2020	2,000,000	9.12%	2,000,000	
30/09/2019	20/01/2020	1,000,000	9.02%	1,000,000	
				15,000,000	2,500,000

N. PASIVOS DE CONTRATOS:

	Ingresos Diferidos PII (1)	Ingresos Diferidos PUI (2)	Total US\$
Saldo al 01/01/2018			
Adiciones	2,328,456	16,756,026	19,084,482
Saldo al 31/12/2018	2,328,456	16,756,026	19,084,482
Adiciones	4,007,883	12,714,195	16,722,078
(-) Reconocimiento de ingresos	232,033	286,942	518,975
Saldo al 31/12/2019	6,104,306	29,183,279	35,287,585
Saldo al 01/01/2018			
Saldo al 31/12/2018	2,328,456	16,756,026	19,084,482
Saldo al 31/12/2019	6,104,306	29,183,279	35,287,585

- (1) Constituyen valores recibidos por adelantado de los locales concesionados equivalentes a la Prima Inicial de Integración (PII). Estos valores serán reconocidos como ingresos en función del plazo de concesión.
- (2) Constituyen valores recibidos por adelantado de los locales concesionados equivalentes a la Prima Única de Integración (PUI). Estos valores serán reconocidos como ingresos en función del plazo de concesión.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**O. PARTES RELACIONADAS:**

A continuación, un resumen de los saldos con partes relacionadas:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Cuentas y documentos por pagar corrientes:			
Ekron Construcciones S.A.	(1)	3,487,768	1,439,959
DK Management Services S.A.	(2)	913,986	141,508
		<u>4,401,754</u>	<u>1,581,467</u>

A continuación, el detalle de las transacciones efectuadas con partes relacionadas:

			Años terminados al	
	<u>País</u>	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Activo:</u>				
Ekron Construcciones S.A.	Ecuador	Relacionada de Matriz (1)	30,180,119	19,717,630
DK Management Services S.A.	Ecuador	Relacionada de Matriz	104,176	141,508
			<u>30,284,295</u>	<u>19,859,138</u>
<u>Pasivo:</u>				
DK Management Services S.A.	Ecuador	Relacionada de Matriz (2)	1,000,000	
			<u>1,000,000</u>	
<u>Patrimonio:</u>				
Fondo de Inversión Ecuatorial Limited	Nueva Zelanda	Accionista		110
Fondo de Inversión Ecuatorial Limited	Nueva Zelanda	Accionista	711,877	2,750
Inversiones Mitad del Mundo Limited	Nueva Zelanda	Accionista		110
Inversiones Mitad del Mundo Limited	Nueva Zelanda	Accionista	711,877	2,750
Montangello Holding Company S.A.	Ecuador	Accionista		560
Montangello Holding Company S.A.	Ecuador	Accionista	3,624,102	14,000
Vitalia Company Holding S.A.	Ecuador	Accionista		220
Vitalia Company Holding S.A.	Ecuador	Accionista	1,423,755	5,500
		(3)	<u>6,471,611</u>	<u>26,000</u>
<u>Ingresos:</u>				
DK Management Services S.A.	Ecuador	Relacionada de Matriz (4)	969,763	
			<u>969,763</u>	
<u>Costos y gastos:</u>				
DK Management Services S.A.	Ecuador	Relacionada de Matriz	10,117	
DK Corp International Dkcorp-Int S.A.	Ecuador	Relacionada de Matriz	30,000	
			<u>40,117</u>	

- (1) La Compañía mantiene dos contratos con la relacionada: para la construcción y dirección técnica por administración del Centro Comercial Portal Shopping (Ver Nota V).
- (2) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente al saldo del préstamo otorgado por parte de la relacionada el 27 de septiembre de 2019, a 80 días plazo e interés anual del 6%.
- (3) Corresponde a derechos fiduciarios cedidos por los accionistas en su calidad de beneficiarios del Fideicomiso Administración Carapungo, y que posteriormente derivaron en restitución fiduciaria que le otorgó a la Compañía la propiedad del terreno que se describe en la Nota L.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**O. PARTES RELACIONADAS:** (Continuación)

(4) Corresponde a ingresos por operación y explotación comercial (Ver Nota V).

Las transacciones con el personal de la alta gerencia, que incluye el representante legal, ascienden a US\$3,200 (US\$3,200 en el 2018), los cuales corresponden a honorarios.

P. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 1,000 acciones ordinarias y nominativas, suscritas y pagadas, con un valor nominal de US\$1 cada una.

Aporte para futuras capitalizaciones: El 1 de noviembre de 2018, los accionistas resolvieron aprobar un aumento de capital a través de aportes en efectivo por US\$25,000.

Mediante escritura pública celebrada el 16 de enero de 2019, los beneficiarios del Fideicomiso Administración Carapungo, cedieron en favor de la Compañía la totalidad de sus derechos fiduciarios que recaían sobre dicho Fideicomiso. Mediante escritura pública celebrada 26 de noviembre de 2019, la Compañía recibió en perpetua enajenación, a título de restitución fiduciaria otorgada por Fideicomiso Administración Carapungo, el derecho de dominio o propiedad del lote de terreno ubicado en Av. Panamericana Norte, en la parroquia Calderón del cantón Quito, con un área total de 42,236.47 m². El terreno se recibió en calidad de aporte para futuras capitalizaciones. La Administración de la Compañía prevé realizar el aumento de capital en el siguiente ejercicio económico.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

Q. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

	Años terminados al	
	31/12/2019	31/12/2018
Prima Inicial de Integración	232,033	
Prima Única de Integración	286,942	
Explotación comercial	965,019	
Explotación vallas y pantallas	4,744	
Otros	3,690	
	1,492,428	

R. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

	Años terminados al	
	31/12/2019	31/12/2018
Legal	6,579	12,881
Seguros	63,094	6,742
Honorarios	40,395	8,000
Asesoría administrativa	39,300	
Suscripciones y afiliaciones		307
Depreciaciones	205,827	
Impuestos y contribuciones	80,688	
Otros	77,542	226
	513,425	28,156

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**S. IMPUESTO A LA RENTA:**

La base del cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	2019	2018
Utilidad (pérdida) del ejercicio	845,143	(40,962)
Más: Gastos no deducibles (1)	81,362	27
Utilidad gravable (Pérdida sujeta a amortización en períodos siguientes)	926,505	(40,935)
Menos: Amortización de pérdida tributaria	40,935	
Base imponible impuesto a la renta 25%	690,745	
Base imponible impuesto a la renta 28%	94,825	
Impuesto a la renta causado 25%	172,686	
Impuesto a la renta causado 28%	54,551	

(1) A continuación, un detalle de los gastos no deducibles:

	2019	2018
Interés y multas	1,050	
Comisiones	9,507	
Otros gastos sin sustento	70,805	27
	81,362	27

(2) A continuación, la conciliación entre el impuesto a la renta causado y por pagar (saldo a favor de la Compañía):

	2019	2018
Impuesto a la renta causado	227,237	
Menos: Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	1,426,963	
Saldo a favor de la Compañía	(1,199,725)	

T. ASUNTOS TRIBUTARIOS:

El 31 de diciembre de 2019, entró en vigor la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, mediante su publicación en Registro Oficial No. 111. Las principales reformas, que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

Exenciones	Deducciones	Otros
➤ Solamente los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales (la capitalización de utilidades no se considera distribución de dividendos inclusive si se genera por efectos de la reinversión de utilidades). ➤ Las utilidades, rendimientos o beneficios de sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre y cuando cumplan con ciertas condiciones establecidas en la Ley.	➤ Será deducible el interés en operaciones con partes relacionadas, siempre y cuando, no sea mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal. ➤ Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación. ➤ Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y pensiones jubilares, actuarialmente formuladas por empresas o profesionales especializados.	➤ Los dividendos o utilidades efectivamente distribuidos a todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a una sociedad residente en Ecuador o un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente, estarán gravados con el 40%. Cuando se distribuyen a personas naturales residentes en Ecuador, formarán parte de su renta global y serán sujetos de retención del 25%.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**T. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)**

Exenciones	Deducciones	Otros
➤ Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo mínimo de tenencia de 365 días. ➤ Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno. ➤ Se agregan los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado.	➤ En el caso de las provisiones para pensiones jubilares, deberán corresponder a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, y los aportes en efectivo de estas provisiones, deberán ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores. ➤ Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos, hasta un 150% de los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y hasta el 1% del ingreso gravado por los recursos y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregados a instituciones de Educación Superior.	➤ Se elimina definitivamente la figura de anticipo de impuesto a la renta como pago mínimo, y se otorga la posibilidad del pago anticipado y voluntario del impuesto a la renta, por una suma que será igual al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta. ➤ Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos micro emprendedores. ➤

Además, las Sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos brutos superiores a USD1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado del ejercicio fiscal 2018.

U. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**U. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:** (Continuación)

- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

V. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS:

- Contrato de explotación comercial: Con fecha 1 de mayo de 2018, la Compañía celebró un contrato de explotación comercial con la compañía relacionada DK Management Services S.A., y tendrá vigencia hasta el 30 de diciembre de 2020, a través del cual esta compañía asume la explotación comercial del Centro Comercial "PORTAL SHOPPING".

La explotación del Centro Comercial implica que se encargará de toda su operación que incluye: búsqueda de empresarios y empresas interesadas en integrarse empresarialmente al Centro comercial; la negociación con los mismos; la firma de los contratos de integración empresarial o de concesión comercial; la facturación de los valores acordados en los antes mencionados contratos, con excepción a los valores correspondientes al Valor Inicial de Concesión, Prima Inicial de Integración o sus equivalentes, cuya facturación corresponderá directamente a Inmobiliaria Nuevo Carapungo Inmocarapungo S.A

La recaudación de los valores que le correspondan, establecidos en los contratos de integración empresarial y de concesión comercial, que incluyen los gastos por servicios administrativos correspondientes. Así mismo, será responsabilidad de DK Management Services S.A., la provisión de todas las facilidades y servicios, por otro lado será responsabilidad de DK Management Services S.A., atraer a los clientes de los negocios de los empresarios integrados, actividades que corresponden a su objeto social, también conviene entregar la operación y explotación comercial de todas las vallas, pantallas y espacios publicitarios que se encuentran dentro del centro comercial, o que se construyan o instalen en el futuro.

En esta virtud, DK Management Services S.A., se obliga a la operación, administración y explotación comercial de los espacios antes mencionados se deja Centro Comercial Los Chillos S.A., no tiene ninguna participación en la operación del centro comercial Portal Shopping.

Dicho contrato establece principalmente que DK Management Services S.A., facturará a partir de la apertura del centro comercial el valor equivalente al 92.5% sobre los valores de Prima Mensual de Integración (PMI).

- Contrato para la ejecución de una obra de construcción: El 28 de mayo de 2018, la Compañía Inmobiliaria Nuevo Carapungo Inmocarapungo S.A. contrata los servicios profesionales de la constructora Ekron Construcciones S.A. para la construcción del "Centro Comercial Portal Shopping", que consiste de un lote de terreno de una superficie total de 40,891.75 m² ubicado en el norte de Quito, sector Carapungo.
- Contrato para la ejecución de una obra de construcción y dirección técnica por administración: El 28 de mayo de 2018, la Compañía Inmobiliaria Nuevo Carapungo Inmocarapungo S.A. contrata los servicios profesionales de la constructora Ekron Construcciones S.A para la construcción del Centro Comercial Portal Shopping, de conformidad con el estudio de suelos, planificación arquitectónica, cálculos estructurales, diseños de instalaciones sanitarias y eléctricas y demás especificaciones técnicas que han sido realizados por profesionales capacitados.

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**V. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS:** (Continuación)

La Compañía y Ekron Construcciones S.A. han convenido que el cálculo de los honorarios será sobre los costos directos reales del proyecto. La construcción de la obra se efectuará en el plazo de 18 meses contados a partir desde el 1 de junio de 2018, el cual está justificado en el cronograma de avance de obra y en el flujo de caja.

- Contratos de Concesión: Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene firmados 143 contratos por Prima Inicial de Integración y 34 por Prima Única de Integración por los locales comerciales del Centro Comercial Portal Shopping, con vigencia hasta el año 2034.

W. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.