

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A., en adelante "la Compañía" fue constituida en la ciudad de Quito, capital de la República del Ecuador el 17 de mayo de 1978 mediante escritura pública e inscrita en el registro mercantil el 18 de julio del mismo año. Las principales actividades de la Compañía consisten en la promoción de centros comerciales de servicios especializados o de comercio lícito; dar en concesión o derecho de uso u otras formas legales de uso comercial los bienes de su propiedad.

La Compañía fue suscrita con un capital de 13.018,000 sucres, y luego de varias aportaciones posteriores, al 31 de diciembre de 2019 cuenta con un capital suscrito de US\$100.804 dólares de los Estados Unidos de América.

El domicilio de la Compañía está en el Ecuador, provincia de Pichincha, Av. Mariscal Sucre S/N y Jhon F. Kennedy.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el personal total de la Compañía fue de 19 y 20 empleados respectivamente.

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

2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

2.1. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son de aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 - Arrendamientos;
- Características de pago anticipado con compensación negativa - Modificaciones a la NIIF 9;
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos - Modificaciones a la NIC 28;
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017;
- Modificación, reducción o liquidación del plan, modificaciones a la NIC 19;
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias

La mayoría de las citadas modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros.

- 2.2. **Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas** - A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

NIIF	Título	Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de
NIIC 1 y NIIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones	1 de enero 2021
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021
NIIF 9, NIIC 39 o IFRS 7	Cambios a las consideraciones y las tasas de interés (referencias)	1 de enero 2020
NIIC 1 y NIIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones	1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 3.1. **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).
- 3.2. **Moneda funcional y de presentación** - La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 3.3. **Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico (tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo). El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de 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 valoración, 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. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF 16, y las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIIC 2 o el valor en uso de la NIIC 36.

Adicionalmente a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directo o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

- 3.4. Inversiones en asociadas** - Una asociada es una entidad sobre la que la Compañía posee influencia significativa. Influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada sin llegar a tener el control ni el control conjunto de ésta.

Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto mediante el cual las partes que tienen control conjunto tienen derecho a los activos netos del acuerdo. El control conjunto es el reparto del control contractualmente decidido de un acuerdo, que existe solo cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados y los activos y pasivos de las compañías asociadas o negocios conjuntos son incorporados a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión o una porción de la misma es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5. Conforme al método de participación, las inversiones en compañías asociadas o negocios conjuntos se contabilizan inicialmente en el estado de situación financiera al costo, y se ajustan posteriormente para reconocer la participación de la Compañía en el resultado y en otro resultado integral de la asociada o negocio conjunto. Cuando la participación de la Compañía en las pérdidas de una asociada o negocio conjunto exceda la participación de la Compañía en los mismos (lo cual incluye cualquier participación a largo plazo que, en sustancia, forme parte de la inversión neta de la Compañía en la asociada o negocio conjunto), la Compañía deja de reconocer su participación en pérdidas futuras. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto.

Una inversión en una asociada o negocio conjunto se contabiliza usando el método de la participación desde la fecha en la participada se convierte en una asociada o negocio conjunto.

En la adquisición de la inversión en la asociada o negocio conjunto, cualquier exceso del costo de la inversión sobre la distribución del valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la participada se reconoce como plusvalía, que se incluye dentro del importe en libros de la inversión. Cualquier exceso en la distribución de la Compañía del valor razonable neto de los activos y pasivos identificables sobre el costo de inversión, luego de su revaluación, se reconoce inmediatamente en el estado del resultado en el período en el que se adquirió la inversión.

Los requerimientos de la NIC 39 se aplican para determinar si es necesario reconocer alguna pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Compañía en una asociada o negocio conjunto. La totalidad del importe en libros de la inversión (incluyendo la plusvalía) es probada por deterioro de conformidad con la NIC 36 Deterioro de Activos como un activo individual comparando, su importe recuperable (mayor valor entre el valor de uso y el valor razonable menos los costos de disposición) con su importe en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del importe en libros de la inversión. Cualquier reverso de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con la NIC 36 hasta que el importe recuperable de la inversión aumente posteriormente.

La Compañía discontinúa el uso del método de la participación desde la fecha cuando la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión es clasificada como mantenida para la venta. Cuando la Compañía mantiene una participación en una antigua asociada o negocio conjunto y la participación mantenida es un activo financiero, la Compañía mide la participación mantenida al valor razonable a esa fecha y el valor razonable es considerado como su valor razonable en el reconocimiento inicial de acuerdo con la NIC 39. La diferencia entre el importe en libros de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que se discontinuó el uso del método de la participación y el valor razonable de cualquier participación retenida y cualquier resultado de la venta de una parte de la participación en la asociada o negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancias o pérdidas de la venta de la asociada o negocio conjunto.

La Compañía continúa usando el método de la participación cuando una inversión en una asociada se convierte en una inversión en un negocio conjunto o una inversión en un negocio conjunto se convierte en una inversión en una asociada.

3.5. Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios contratados son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

3.6. Propiedades y equipos

3.6.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento y de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

3.6.2 Medición posterior al reconocimiento - Con excepción de los terrenos y edificios reconocidos al valor razonable, las partidas de propiedades y equipo son valoradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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

3.6.2.1 Terrenos y edificios registrados al valor razonable - El valor razonable de los terrenos y edificios de la Compañía se obtuvo a través de avalúos realizados por un perito independiente, no relacionado con la Compañía quien contó con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. Los avalúos fueron realizados de conformidad con las Normas Contables de Avalúo, determinados con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

Los bienes que se miden a valor razonable serán evaluados cada 3 a 5 años por un perito independiente, y cada año se harán pruebas de valor y a fin de reconocer cualquier fluctuación material de valor oportunamente.

Al 31 de diciembre de 2019, no se ha reconocido ninguna fluctuación material en el valor razonable de los bienes de la Compañía.

3.6.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo o valor revaluado de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Item</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	40
Maquinaria y equipo	10 - 20
Instalaciones	20
Muebles y enseres	15
Equipos de computación	5

3.8.4 Retiro o venta de propiedades y equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

3.7. Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada periodo, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

3.8. Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

3.8.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

3.8.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informe y se debe reducir en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del periodo que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

3.9. Beneficios a empleados

3.9.1 Beneficios definidos - Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprender las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

3.9.2 Participación a trabajadoras - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

3.10. Reconocimiento de ingresos - La Compañía reconoce los ingresos de las siguientes fuentes principales que constituyen obligaciones de desempeño:

- Concesiones para el uso de locales y espacio en el plano del Centro Comercial.
- Administración, mantenimiento, conservación, y monitoreo de control interno del Centro comercial.
- Prestación de servicios de mercadeo y publicidad en el Centro Comercial.
- Derechos de uso por los servicios de agua potable, energía eléctrica, y teléfono, cuando los locales no tengan medidor propio.
- Cobro de intereses promedio entre la tasa activa y la tasa pasiva de las Instituciones del Sistema Financiero, de acuerdo a los tablos de pago establecidas sobre el saldo del valor inicial de concesión (V.I.C) a pagar mediante financiamiento directo a la Concesionaria.
- Cobro de multas por incumplimientos de condiciones contractuales.

Los ingresos se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con un cliente y excluye los montos cobrados en nombre de terceros. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control de un producto o servicio a un cliente.

En caso de que las partes no alcanzaron un acuerdo en la liquidación, conviene que aplicarán los mecanismos de solución de controversias en el contrato.

- 3.11. Ingresos por intereses** - Los ingresos por intereses de un activo financiero se reconocen cuando sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda ser medido de forma fiable. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que iguala los flujos de efectivo futuros estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.
- 3.12. Costos y gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.
- 3.13. Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.
- 3.14. Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad de la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del periodo.

- 3.15. Activos financieros** - Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de los activos financieros

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones son medidos posteriormente a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVOCI):

- Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra al obtener flujos de efectivo contractuales y por la venta de los activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados (FVR). A pesar de lo anterior, la Compañía podrá tomar la siguiente elección / designación irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio en otro resultado integral si se cumplen ciertos criterios, y
- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumple los criterios de costo amortizado o FVOCI para medirla a FVR si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

El costo amortizado y método de interés efectivo:

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el periodo en cuestión.

Para los activos financieros distintos a los comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado un periodo más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

Para los activos financieros comprados o originados con deterioro, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada, descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas de crédito esperadas.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al FVOR. Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado. Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentra deteriorado, se reconocen ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, la Compañía reconoce los ingresos por intereses, aplicando la tasa de interés efectiva ajustada al costo amortizado del activo financiero de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no se encuentre deteriorado.

Los intereses se reconocen en resultados del año y se incluyen en la línea de "Ingresos financieros - Otros ingresos".

Activos financieros a FVR

Los activos financieros que no cumplen los criterios para ser medidos al costo amortizado o FVOR se miden a valor razonable con cambios en resultados "FVR". Específicamente,

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio se clasifican como a FVR, a menos que la Compañía designe una inversión que no se maneje para negociación, ni es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios, para ser medida a FVOR en el reconocimiento inicial.
- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios de FVOR se clasifican como FVR. Además, los instrumentos de deuda que cumplan cualquiera de los criterios de costo amortizado o los criterios FVOR pueden ser designados como a FVR en el reconocimiento inicial si tal designación elimina o reduce una inconsistencia en la medición o reconocimiento (denominado "asimetría contable") que surgiría de la medición de activos o pasivos o en el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre bases diferentes. La Compañía no ha designado ningún instrumento de deuda como a FVR.

Los activos financieros a FVR se miden a su valor razonable al final de cada ejercicio, con las ganancias o pérdidas de valor razonable reconocidas en resultados en la medida en que no son parte de una relación de cobertura designada. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye dividendos e intereses generados por el activo financiero y es incluido en la línea de "otras ganancias y pérdidas".

Detenimiento de activos financieros

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las inversiones en instrumentos de deuda que se miden al costo amortizado, cuentas por cobrar comerciales, arrendamientos por cobrar y activos de contratos, así como contratos de garantía financiera. El importe 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, activos de contratos y arrendamientos por cobrar. 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.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía reconoce la pérdida esperada durante toda la vida de 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 importe 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.

Definición de incumplimiento

La Compañía considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros que cumplen con cualquiera de los siguientes criterios generalmente no son recuperables:

- Cuando hay un incumplimiento de los acuerdos financieros por parte del deudor;
- Información desarrollada internamente u obtenidas de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor pague a sus acreedores, incluido la Compañía, en su totalidad (sin tener en cuenta ningún tipo de garantía o poder de la Compañía).

Independientemente del análisis anterior, la Compañía considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 90 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- (b) un incumplimiento de contrato, tal como un evento de incumplimiento o vencimiento;
- (c) los prestamistas del prestatario, por razones contractuales o económicas relacionadas con dificultades financieras del prestatario han realizado concesiones que de otro modo no hubieran considerado;
- (d) cada vez es más probable que el prestatario entre en quiebra o reorganización financiera; o
- (e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Política de castigos

La Compañía castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de dos años vencidos, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación de la Compañía, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional de incumplimiento que se espera obtener en el futuro, determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original. Para un contrato de arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas de crédito esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del contrato de arrendamiento por cobrar de acuerdo con la NIIF 16 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, como la Compañía está obligado a hacer pagos sólo en caso de impago por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la pérdida esperada son los pagos que se esperan reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia que se incurre menos los importes que la Compañía espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Compañía ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en un importe igual a la pérdida crediticia esperada para toda la vida del instrumento en un período anterior de reporte, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para pérdida crediticia esperada para toda la vida del activo, la Compañía mide la provisión para pérdidas a un importe igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses a la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utiliza el enfoque simplificado.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por dolorido en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuentas incobrables.

Baja en cuenta de los activos financieros • La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera 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 importes 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.

3.16. Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

Clasificación como deuda o patrimonio • Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Pasivos financieros - Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando la transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Compañía, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados - Un pasivo financiero se clasifica a valor razonable con cambios en resultados cuando es un pasivo financiero que se mantiene para negociar, es designado al valor razonable con cambios en el resultado o es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios.

Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado - Los pasivos financieros que no son contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios mantenidos para negociar, o designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en cuentas de un pasivo financiero - La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía que se describen en la nota 3, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucren estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

4.1 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables de la Compañía

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones (las cuales son presentadas de forma separada abajo), que la Administración ha efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un impacto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

Juicios aplicados en la determinación del cumplimiento de las obligaciones de desempeño

Para el reconocimiento de los ingresos establecidos en la NIIF 15, la Administración consideró si la Compañía había transferido el control de los bienes y servicios al cliente, la Administración está satisfecha que el control se ha transferido y que el reconocimiento de los ingresos en el año en curso es apropiado.

Evaluación del modelo de negocio - La clasificación y medición de los activos financieros dependen de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio (ver las secciones de activos financieros de la nota 2). La Compañía determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular. Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y cómo se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos. La Compañía monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo del negocio para el cual los activos fueron mantenidos. El monitoreo es parte de la evaluación continua de la Compañía de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; y, por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos. Ningún cambio fue requerido durante los periodos de reporte.

Aumento significativo del riesgo de crédito - La pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de crédito esperada de 12 meses para los activos de la etapa 1 o a lo largo de su vida para activos de la etapa 2 o 3. Un activo se mueve a la etapa 2 cuando su riesgo crediticio ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial. La NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo en el riesgo de crédito. Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo ha aumentado significativamente, la Compañía toma en cuenta información cualitativa y cuantitativa prospectiva razonable y disponible.

4.2 Fuentes clave para las estimaciones

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el periodo que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

Pruebas de deterioro - La administración realiza presupuestos que comprenden proyecciones de ingresos, gastos de personal y gastos generales basados en las condiciones de mercado actuales y anticipadas.

Si bien la Compañía es capaz de administrar la mayoría de los riesgos relacionados al reconocimiento de las principales fuentes de ingresos, las proyecciones de ingresos son intrínsecamente inciertas debido a la naturaleza a corto plazo del negocio y las condiciones inestables del mercado.

Provisiones de impuestos - La actual provisión de impuestos se relaciona con la evaluación de la administración del valor de impuestos a pagar sobre posiciones fiscales abiertas en las cuales los pasivos están pendientes de ser acordado con la Autoridad Tributaria.

Cálculo de la provisión para cuentas incobrables - Cuando se mide la pérdida de crédito esperada (PCE), la Compañía utiliza información prospectiva razonable y soportable, la cual está basada en supuestos para el movimiento futuro de diferentes indicadores económicos y cómo estos se afectarán entre sí.

La pérdida dada el incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge dado el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales adeudados y aquellos que el deudor espera recibir, teniendo en cuenta los flujos de efectivo provenientes de garantías y mejoras integrales de crédito.

La probabilidad de incumplimiento constituye una variable clave en la medición de PCE. La probabilidad de incumplimiento es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte temporal dado, cuyo cálculo incluye datos históricos, suposiciones y expectativas de condiciones futuras.

Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos de la Compañía - Las obligaciones por prestaciones de beneficios definidos de la Compañía se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

Esta presunción es considerada una fuente de incertidumbre en la estimación debido a que pequeños cambios podrían significar un efecto importante en los estados financieros.

Impuesto a la renta diferido - La Compañía no realizó la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Cajas	2,080	2,889
Banco extranjero (1)	1,476,813	1,450,178
Bancos locales	764,980	1,721,821
Inversiones temporales (2)	-	1,592,771
Total	<u>2,244,602</u>	<u>4,677,659</u>

(1) Corresponde a la cuenta bancaria que mantiene la Compañía en Suiza denominada LRS Switzerland AG.

(2) Corresponde a depósitos a plazo fijo con la Institución financiera Banco Produbanco S.A. la cual fue cancelada durante el año 2019.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales</i>		
Clientes locales (1)	454,025	694,023
Provisión de ingresos diferidos (2)	185,849	-
Subtotal	619,974	694,023
 (-) Provisión para cuentas dudosas (3)	 (80,254)	 (76,461)
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Relacionados (Ver Nota 21)	3,300,197	3,096,022
Anticipo proveedores (4)	-	1,500,000
Seguros anticipados	156,656	157,345
Otros	1,338,127	1,353,450
Subtotal	4,794,980	6,076,817
Total	<u>5,334,700</u>	<u>6,894,379</u>

Clasificación:

Corriente	1,138,781	2,498,460
No corriente (5)	<u>4,105,919</u>	<u>4,195,919</u>
Total	<u>5,334,700</u>	<u>6,694,379</u>

- (1) A continuación, se muestra un análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2019:

Vencidas	(en U.S. dólares)	(en %)
0-30 días	137,355	30%
31-60 días	15,435	4%
61-120 días	42,850	9%
121-365 días	179,845	40%
Más de 365 días	75,741	17%
Total	<u>454,026</u>	<u>100%</u>

- (2) Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía determinó una provisión de ingresos diferidos por US\$166mil por la concesión de locales comerciales que se facturarán y devengarán según las cláusulas y el plazo determinado en los contratos suscritos con los clientes de la Compañía.

- (3) Movimiento de la provisión para cuentas dudosas:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo Inicial	76,461	66,535
Nueva medición de pérdidas para incobrables	<u>3,793</u>	<u>10,926</u>
Total	<u>80,254</u>	<u>76,461</u>

- (4) El 10 de diciembre del 2018, la Compañía entregó un anticipo de US\$1,5 millones a Heyaka Constructores S.A., en cumplimiento del Contrato de construcción de obra civil para la ampliación del área de estacionamientos del 'Centro Comercial Condado Shopping', y su adendum ampliatorio modificadorio para la construcción del Galpón destinado al local de Mr. Joy. El anticipo fue totalmente utilizado por los constructores para el avance de las obras en las instalaciones de la Compañía.
- (5) Corresponden principalmente a las cuentas por cobrar con partes relacionadas (Ver Nota 21).

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Costo o valoración	32,583,405	31,545,906
Depreciación acumulada	<u>(2,271,488)</u>	<u>(1,639,890)</u>
Total	<u>30,311,917</u>	<u>29,906,016</u>
<u>Clasificación:</u>		
Terrenos	6,890,639	6,826,839
Construcciones en curso	1,217,499	250,000
Edificios	21,918,234	22,511,235
Maquinaria y equipo	117,166	126,434
Instalaciones	98,161	104,966
Muebles y enseres	62,325	74,220
Equipos de computación	<u>3,293</u>	<u>12,522</u>
Total	<u>30,311,917</u>	<u>29,906,016</u>

ESPACIO EN BLANCO

Los nuevos muebles de propiedades, y equipos son como sigue:

	Terrenos (2)	Consumos en el año (3)	Edificios (2)	Maquinaria y equipo (3)	Instalaciones	Muebles y enseres	Equipos de computación	Total
Costo								
Saldo al 31 de diciembre de 2017	4,486,720	-	23,690,037	19,814	76,060	702,579	203,734	25,955,937
Adquisiciones	3,570,858	250,000	-	-	-	-	-	3,820,858
Revaluo	(1,232,739)	-	-	-	-	-	-	(1,232,739)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	6,825,839	250,000	23,690,037	19,814	76,060	702,579	203,734	31,545,956
Adquisiciones (1)	70,000	967,495	-	-	-	-	-	1,037,495
Saldo al 31 de diciembre de 2019	6,895,839	1,217,495	23,690,037	19,814	76,060	702,579	203,734	32,562,400
Depreciación acumulada								
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	-	(592,401)	(44,176)	(52,319)	(18,227)	(176,244)	(984,367)
Depreciación	-	-	(592,401)	(19,258)	(3,824)	(15,052)	(19,958)	(643,522)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	-	(1,184,802)	(63,434)	(56,143)	(33,279)	(196,202)	(1,534,858)
Depreciación	-	-	(592,401)	(19,258)	(3,824)	(15,052)	(19,958)	(643,522)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	-	(1,777,203)	(82,692)	(60,000)	(48,331)	(216,160)	(2,184,386)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2018	6,825,839	250,000	22,505,235	126,434	154,956	74,220	2,522	23,926,016
Saldo neto al 31 de diciembre de 2019	6,895,839	1,217,495	21,912,834	107,122	115,060	66,888	3,362	23,328,690

(1) Las adquisiciones de la Compañía durante el año 2019 corresponden principalmente a las construcciones en curso por la ampliación del área de estacionamientos en el Centro Comercial Conrado Shopping. Las construcciones no se han reconocido como gasto de las propiedades y equipos de la Compañía a dicho o que, hasta la fecha de emisión de este informe, la obra aún no se liquida bajo las respectivas cuentas de capitalización y las construcciones.

(2) Activos en garantía - Al 31 de diciembre de 2019, los terrenos, construcciones y edificios de la Compañía han sido reconocidos para garantizar las préstamos bancarios en la Compañía bajo la figura de hipotecas (ver Nota 9).

8. INVERSIONES EN ASOCIADAS Y OTRAS ACCIONES

Un resumen de las inversiones en asociadas y otras acciones es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo inicial	9,622,833	8,574,104
Ajuste valor patrimonial proporcional en otro resultado integral	-	1,092,167
Ajuste valor patrimonial proporcional en resultado del período	(559,169)	-
Inversiones	1,584,000	-
Otros	-	(43,439)
Total	<u>10,647,664</u>	<u>9,622,833</u>

Un resumen de la clasificación de las inversiones en asociadas y otras acciones es como sigue:

<u>Nombre de las participadas</u>	<u>Saldo de las inversiones</u> <u>... Año terminado ...</u>		<u>Participación accionaria</u> <u>Año terminado ...</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>		<u>(Proporción en %)</u>	
Asociadas:				
Milamecuador S.A.	2,022,825	991,288	40%	20%
Persador S.A. (1)	385,694	392,400	50%	50%
Subtotal	<u>2,408,519</u>	<u>1,383,688</u>		
Telsis Trading Group LLC.	<u>8,239,145</u>	<u>8,239,145</u>	15%	15%
Total	<u>10,647,664</u>	<u>9,622,833</u>		

- (1) La Compañía consolida su operación en Centros Comerciales del Ecuador C.A., al ejercer poder sobre la dirección ejecutiva y funcionaria de la misma

9. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	31/12/2019	31/12/2018
Préstamos otorgados por		
Banco Internacional S.A. (1)	1.480.647	1.904.333
Banco Produbanco S.A. (2)	12.563.951	14.279.796
Total	<u>14.044.598</u>	<u>16.184.129</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	3.414.643	5.137.506
No corriente	<u>10.629.955</u>	<u>11.046.623</u>
Total	<u>14.044.598</u>	<u>16.184.129</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019, los préstamos otorgados por el Banco Internacional S.A. están respaldados por la garantía No. 905718 con la descripción de Centro Comercial /Supermercado estimado por la Entidad Financiera en US\$19millones.

(2) Al 31 de diciembre de 2019, los préstamos otorgados por el Banco Produbanco S.A. están respaldados por la garantía No. TCO10100E0199457 con la descripción de terreno y construcción de la Compañía estimado por la entidad financiera en US\$.64millones.

ESPACIO EN BLANCO

Un resumen de la clasificación de los préstamos es como sigue:

Nombre de la Entidad Financiera	31/12/2019		31/12/2018		Saldo de los préstamos ... Año terminado ...		Tasa de interés ... Año terminado ...	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	31/12/2019 (en U.S. dólares)	31/12/2018 (en U.S. dólares)	31/12/2019 (en %)	31/12/2018 (en %)
Banco Productivo S.A.:								
Operación 3194027	2 149,314	6 597,935	-	-	10,847,309	-	8.95%	-
Operación 3350650	800,000	-	-	-	800,000	-	8.95%	-
Operación 2854636	91,887	427,653	84,336	519,326	519,540	603,664	8.95%	8.95%
Operación 2927290	98,814	328,288	58,112	390,867	397,102	454,978	8.95%	8.95%
Operación 2234694	-	-	1,357,096	2,342,233	-	3 599,329	-	8.95%
Operación 2392752	-	-	396,363	505,883	-	903,271	-	8.95%
Operación 2411242	-	-	364,531	538,105	-	902,636	-	8.95%
Operación 2531957	-	-	700,464	2,205,726	-	2 999,192	-	8.95%
Operación 2677605	-	-	403,745	1,345,980	-	1,749,725	-	8.95%
Operación 3088989	-	-	541,562	2,458,438	-	3 000,000	-	8.95%
Subtotal	3,110,015	9,453,936	3,956,231	10,313,506	12,563,951	14,273,796		
Banco Internacional S.A.:								
Operación 532828	304,628	1,176,019	-	-	1,480,647	-	8.95%	-
Operación 332430	-	-	1,171,275	733,058	-	1,904,333	-	8.95%
Subtotal	304,628	1,176,019	1,171,275	733,058	1,480,647	1,904,333		
Total	3,414,643	10,629,955	5,127,506	11,046,564	14,044,598	16,184,129		
Total gasto incurrido en préstamos financieros					1,354,462	1,309,785		

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	31/12/2019	31/12/2018
<i>Cuentas por pagar comerciales</i>		
Proveedores locales	556,811	865,474
Tarjetas de crédito	434,448	471,664
Subtotal	991,259	1,327,138
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Dividendos por pagar (Ver Nota 16.4)	3,120,000	-
Relacionados (Ver Nota 21)	378,909	1,628,923
Contribuciones por pagar	84,726	-
Otros	15,391	36,115
Subtotal	3,599,025	1,665,038
Total	4,590,284	2,992,176
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	4,144,126	2,518,863
No corriente (1)	446,158	473,313
Total	4,590,284	2,992,176

(1) Corresponden principalmente a las cuentas por pagar con partes relacionadas (Ver Nota 21).

11. IMPUESTOS

11.1 Impuestos por recuperar y por pagar

	31/12/2019	31/12/2018
<i>Impuestos por recuperar:</i>		
Retenciones en la fuente y total	1,158,420	1,791,008
<i>Impuestos por pagar:</i>		
Impuesto al valor agregado	87,062	125,007
Impuesto a la renta retenido	29,241	14,450
Total	1,165,003	1,399,463

11.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	31/12/2019	31/12/2018
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	1,806,790	3,927,483
(1) Gastos no deducibles (1)	956,174	165,719
Utilidad gravada	2,762,964	4,093,202
Impuesto a la renta causado 25% (2)	690,741	1,023,301
Anticipo calculado (3)	-	288,016
Gasto impuesto a la renta corriente cargado a resultados	690,741	1,023,301
Tasa impositiva (nominal)	25%	25%
Tasa impositiva (efectiva)	38%	25%

(1) Al 31 de diciembre de 2019, los gastos no deducibles corresponden a:

Pérdida en valor patrimonial proporcional	559,189
Gasto depreciación por rovalúo	245,220
Provisión por la contribución única y temporal	84,725
Otros gastos no deducibles	67,060
Total	956,174

(2) Al 31 de diciembre de 2019 de conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

(3) Desde el año 2010 al año 2019, se consideró como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% de patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros se incrementan o disminuyen por los conceptos establecidos en las disposiciones tributarias.

11.3 Movimiento del impuesto a la renta por recuperar

	31/12/2019	31/12/2018
Saldo al comienzo del año	1,791,008	1,740,580
Gasto impuesto a la renta del periodo	690,741	(1,023,301)
Retenciones en la fuente del año	988,875	1,073,729
Devolución de impuestos	(930,722)	-
Saldo al fin del año	1,158,420	1,791,008

11.4 Saldos del impuesto diferido

	Saldo final no sobrete	Impuestos del año	Otros resultados integrables	Saldo inicial
Año 2019				
Impuesto a la renta en relación a:				
Obligaciones por beneficios definidos	-	2,897	-	(2,897)
Revalor de Propiedades y equipos (4)	2,298,282	(61,305)	1,071,587	1,257,630
Total	<u>2,298,282</u>	<u>(58,408)</u>	<u>1,071,587</u>	<u>1,294,003</u>

(4) Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de impuestos diferidos corresponde a diferencias impositivas por efectos del último revalor de edificios realizado por la Compañía en el año 2017.

11.5 Aspectos Tributarios

El 20 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no y que no fueron utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuados para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2019, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto de 2019, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como
 - Exoneración del impuesto a la Salida de Divisas (SD) en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión
 - Exoneración del SD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país cuando al menos el 50% de las utilidades.
- Reformas a varios cuerpos legales

Ingresos

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes generales o especiales establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".

Gastos Deducibles

- Se estableció que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo proceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia

Tarifa

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad 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 sea residente fiscal del Ecuador,

Utilidad en la enajenación de acciones

- Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado

Impuesto al Valor Agregado

- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

Impuesto a la Salida de Divisas

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD
- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos
- Están exentos del ISD, los pagos de capital o intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas

Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria

El 31 de diciembre del 2019, se emitió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley.

Remisión de deudas tributarias Manabí y Esmeraldas

- Remisión del 100% de deudas tributarias y no tributarias vencidas al 30 de septiembre de 2019 para microempresas, sociedades de economía popular y solidaria que mantienen afectación del terremoto
- Exoneración de impuesto predial del año 2016, 2017, 2018 y 2019, para viviendas y edificaciones con afectación del terremoto de 2016.

Contribución única y temporal

- Sociedades con ingresos iguales o superiores a US\$. 1 millón pagarán en los años 2020, 2021 y 2022 la contribución única y temporal según el siguiente detalle.

Ingresos brutos gravados desde (USD)	Ingresos brutos gravados hasta (USD)	Tarifa
1.000.000	5.000.000	0,10%
5.000.000	10.000.000	0,15%
10.000.000	En adelante	0,20%

Valor de la multa por incumplimiento: US\$. 1.500 por mes.

Valor máximo que pagar: 25% del IR causado en 2018

Otros asuntos

Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta. Aplica para dividendos pagados desde el 1 de enero de 2020

No son deducibles intereses de préstamos realizados para pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019. (crédito entre septiembre y diciembre 2019 que supera tasa del BCE).

11.6 Precios de Transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019, no supera el importe acumulado mencionado.

12. BENEFICIOS EMPLEADOS

Un resumen de los beneficios empleados, es como sigue:

	31/12/2019	31/12/2018
Participación trabajadores	318,845	740.294
US\$ por pagar	10,554	11.110
Beneficios sociales	6,362	6.739
Total	335,761	758.143

13. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de las obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	31/12/2019	31/12/2018
Provisión Jubilación patronal	45,245	36,418
Provisión desahucio laboral	<u>48,770</u>	<u>46,078</u>
Total	<u>54,015</u>	<u>82,496</u>

- 13.1 Jubilación patronal** - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presunto de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	31/12/2019	31/12/2018
Saldos al comienzo del año	36,416	35,200
Costo de los servicios del periodo corriente	8,837	1,107
Costo por intereses del periodo	360	51
Pérdidas actuariales	<u>(478)</u>	<u>-</u>
Saldos al fin del año	<u>45,245</u>	<u>36,416</u>

- 13.2 Bonificación por desahucio** - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios:

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	31/12/2019	31/12/2018
Saldos al comienzo del año	46,078	39,407
Costo de los servicios del periodo corriente	5,294	6,308
Costo por intereses del periodo	260	273
Ganancias / (Pérdidas) actuariales	<u>(3,862)</u>	<u>-</u>
Saldos al fin del año	<u>48,770</u>	<u>46,078</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2019 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a otros resultados integrales.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad.

Al 31 de diciembre de 2019, las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	31/12/2019
Tasa(s) de descuento	4.58%
Tasa(s) esperada del incremento salarial	0.6%
Tasa de rotación media (%)	-5.0%

14. INGRESOS DIFERIDOS

Corresponden a los ingresos por la concesión de locales comerciales que se devengarán a lo largo del tiempo estipulado en los contratos de concesión.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene un saldo de US\$4,2 millones en la cuenta de ingresos diferidos. A continuación, se detalla el movimiento:

	Saldo final inicial	Saldo final corriente	Ingresos realizados	Incrementos durante el año	Saldo final
Ingresos diferidos en relación a:					
Contratos de concesión de locales	3.536.990	757.783	(658.246)	1.139.605	3.814.204
Total	3.536.990	757.783	(658.246)	1.139.605	3.814.204

15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Clases y categorías de instrumentos financieros y sus valores razonables

Los niveles de jerarquía de valor razonable de los instrumentos financieros del 1 a 3 se basan en el grado en que el valor razonable es observable:

- Las mediciones de valor razonable de nivel 1 son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para idénticos activos o pasivos;
- Las mediciones del valor razonable de Nivel 2 son aquellas derivadas de insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios); y
- Las mediciones de valor razonable de Nivel 3 son aquellas derivadas de técnicas de valoración que incluyen entradas para el activo o pasivos que no se basa en datos observables del mercado (entradas no observables).

- (a) **Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

- (b) **Riesgo de mercado** - Las actividades de la Compañía lo exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de cambio y tasas de interés. La Compañía suscribe una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario y en las tasas de interés.
- (c) **Riesgo en las tasas de interés** - La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que las entidades en la Compañía toman dinero en préstamo a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable, y por el uso de contratos de permuta de tasas de interés y contratos a futuro de tasas de interés. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y el nivel de riesgo definido, asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.
- (d) **Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con entidades que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

Esta información es suministrada por agencias calificadoras y, de no estar disponible, la Compañía utiliza otra información financiera disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes. La exposición de la Compañía y las calificaciones de crédito de sus contrapartes son continuamente monitoreadas y el valor total de las transacciones concluidas es distribuido entre las contrapartes apropiadas.

La exposición de crédito es controlada por los límites de la contraparte que son revisados y aprobados anualmente por el comité de gestión de riesgos.

Antes de aceptar un nuevo cliente, un equipo dedicado responsable por la determinación de límites de crédito usa un sistema de calificación externos para evaluar la calidad crediticia potencial de un cliente y definir límites de crédito por cliente. El 80% de las cuentas por cobrar comerciales tienen la mejor calificación de riesgo atribuida de acuerdo con el sistema externo de calificación usado por la Compañía.

Las aprobaciones de crédito y otros procedimientos de monitoreo también se han establecido para asegurar acciones de seguimiento para recuperar cuentas vencidas. En adición, la Compañía revisa el valor recuperable de cada cuenta por cobrar y otros activos financieros sobre una base individual al cierre del periodo de reporte para asegurar una adecuada determinación de la provisión para cuentas incobrables.

Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por un número importante de clientes distribuidos entre diversas industrias y áreas geográficas. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y, cuando sea apropiado, se adquiere una póliza de seguros como garantía de crédito.

<u>Categoría</u>	<u>Descripción</u>	Base para el reconocimiento, de pérdidas de créditos <u>usuradas</u>
Corrientes/normales	La contraparte tiene un bajo riesgo de impago y no tiene valores vencidos.	12 meses PCE
Dudosas	Valores mayores a 30 días de vencimiento o ha habido incrementos significativos en el riesgo crédito desde el reconocimiento inicial	PCE de por vida - no deterioro de crédito
Riesgo significativo	Valores mayores a 60 días de vencimiento o hay evidencia que indica el activo tiene deterioro crediticio	PCE de por vida - crédito deteriorado
Bajas	Hay evidencia que indica que el deudor está en grave dificultad financiera y la Compañía no tiene perspectivas realistas de recuperación	Valores dados de baja

Las calificaciones de riesgo de la Compañía comprenden las siguientes categorías:

- (e) **Riesgo de liquidez** - La Administración de la Compañía ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Administración 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 reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivo-proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

- (f) **Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Activos financieros:		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	2,244,682	4,677,659
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 6)	<u>5,334,700</u>	<u>6,694,370</u>
Total	<u>7,579,382</u>	<u>11,372,038</u>
Pasivos financieros:		
Costo amortizado:		
Préstamos (Nota 9)	14,041,598	16,184,129
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y total (Nota 10)	<u>4,590,204</u>	<u>2,992,176</u>
Total	<u>18,634,882</u>	<u>19,176,305</u>

16. PATRIMONIO

- 16.1 **Capital Social** - El capital social autorizado de la Compañía consiste en 100,804 de acciones de US\$1 valor nominal unitario (100,804 al 31 de diciembre de 2019 y 1 de enero de 2019), las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Al 31 de diciembre de 2019, un detalle de los accionistas es como sigue:

No.	Nombre de los accionistas	Capital	País	Capital	(en %)
1	Almosler Investments, S.L.	Extranjero	España	25,880	26%
2	Balticair Corporation S.A. LTD.	Extranjero	Inglaterra	4,552	5%
3	Camu'back L.P.	Extranjero	Canadá	13,427	13%
4	Redford Tribeca L.P.	Extranjero	Canadá	13,039	13%
5	Rochester Consulting LP	Extranjero	Canadá	16,146	16%
6	Vinalop Investments S.L.	Extranjero	España	25,684	26%
7	Centros Comerciales Del Ecuador C.A.	Nacional	Ecuador	1,879	2%
Total				100,804	100%

16.2 Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance al 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

16.3 Utilidad neta y resultado integral del año - Un resumen de la utilidad neta y resultado integral del año es como sigue:

	31/12/2019	31/12/2018
Utilidad neta antes de participación trabajadores o impuesto a la renta	2,125,635	4,620,668
(-) Participación a trabajadores	(318,845)	(693,085)
(-) Gasto impuesto a la renta	(632,133)	(987,509)
(+/-) Otros resultados integrales	(1,057,647)	(138,572)
Utilidad neta y resultado integral del año	107,010	2,801,492

16.4 Dividendos

- El 20 de diciembre de 2019, la Junta general extraordinaria de accionistas de la Compañía resuelve repartir US\$3,1 millones a sus accionistas, correspondiente a utilidades de años anteriores.
- El 28 de marzo de 2019, la Junta general ordinaria de accionistas de la Compañía resuelve repartir US\$500 mil a sus accionistas.
- El 29 de marzo de 2018, la Junta general ordinaria de accionistas de la Compañía resuelve repartir US\$156 mil a sus accionistas.

Los movimientos en los dividendos por pagar fueron como sigue:

	31/12/2019	31/12/2018
Saldo al comienzo del año	-	243,450
Distribución de dividendos	3,620,000	158,550
Compensación de saldos con relacionadas	(180,502)	(168,385)
Pagos efectuados en efectivo	(319,498)	(231,615)
Saldo al fin del año	3,120,000	-

17. MANTENIMIENTO Y ADECUACIONES

Un resumen de los costos y gastos por mantenimiento y adecuaciones, es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Adecuaciones	2,758,643	3,141,327
Desarrollo e implementación de proyectos	375,078	694,454
Reparaciones	<u>288,212</u>	<u>273,900</u>
Total	<u>3,421,933</u>	<u>4,109,681</u>

18. SERVICIOS

Un resumen de los costos y gastos por servicios es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Honorarios y servicios	3,018,380	2,073,055
Seguros	210,132	204,156
Servicios básicos	242,778	246,187
Legales y notariales	121,078	117,465
Otros servicios	<u>59,721</u>	<u>91,378</u>
Total	<u>3,649,069</u>	<u>2,731,951</u>

19. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Un resumen de los costos y gastos por beneficios a los empleados, es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Sueldos y salarios	688,033	617,160
Participación a trabajadores	318,845	693,085
Beneficios sociales	195,568	205,370
Beneficios definidos	15,231	11,352
Otros beneficios empleados	<u>4,241</u>	<u>1,100</u>
Total	<u>1,221,918</u>	<u>1,528,067</u>

20. GASTOS FINANCIEROS

Un resumen de los gastos financieros, es como sigue.

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Intereses en préstamos	1,354,462	1,309,785
Intereses en tarjetas de crédito	48,938	34,862
Otros financieros	<u>7,630</u>	<u>9,753</u>
Total	1,411,030	1,354,400

21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del periodo sobre el que se informa:

	Saldos adeudados por partes relacionadas		Saldos adeudados a partes relacionadas	
	... Año terminado ...			
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
	(en U.S. dólares)		(en U.S. dólares)	
Inmediante S.A. (1)	2,755,290	2,755,290	-	-
Bondsford S.A.	215,580	180,533	-	-
Carrelback L.P.	7,979	-	-	584,689
Vinallopp Investments S.L.	7,979	-	-	584,689
Centros Comerciales del Ecuador C.A. (2)	-	-	377,964	377,964
Otros	<u>313,369</u>	<u>130,229</u>	<u>945</u>	<u>81,581</u>
Total	<u>3,300,197</u>	<u>3,066,022</u>	<u>378,909</u>	<u>1,828,923</u>

(1) Valores adeudados por Inmediante S.A., que generan ingresos financieros para la Compañía y serán recuperados en el largo plazo.

(2) Valores adeudados a Centros Comerciales del Ecuador C.A., que generan costos financieros y serán pagados en el largo plazo.

ESPACIO EN BLANCO

El resumen de las principales transacciones con Compañías relacionadas es el siguiente:

	... Año terminado	
	31/12/2019	31/12/2018
	(en U.S. dólares)	
Inversiones	1,584,000	-
Pago de deudas	1,160,378	-
Pago de dividendos	500,000	-
Gastos por servicios prestados	303,064	247,695
Venta de servicios	161,272	-
Préstamos otorgados	153,611	-
Adquisición de terrenos	-	3,570,658
Ingreso por reembolso	-	587,950
Adquisición de deudas	-	145,008
Compensación de deudas	-	160,000

22. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (Marzo 6, del 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 6, del 2020 y serán presentados a la Junta de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.