

ALESSA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

CONTENIDO:	Páginas
Dictamen de los auditores independientes	1 - 3
Estados Financieros	
Estado de situación financiera	4 - 5
Estado de resultados integral	6
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	7
Estado de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 58



INDEPENDENT MEMBER OF



ABACUS
WORLDWIDE

Dictamen de los auditores Independientes

Guayaquil, 30 de mayo del 2019

A los Señores Accionistas de:

ALESSA S.A

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **ALESSA S.A** (una sociedad anónima ecuatoriana) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **ALESSA S.A** al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por International Accounting Standards Board.

2. Bases para la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA).

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

www.farmesil.com



3. Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la Gerencia es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Gerencia intente liquidar la compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo. La Gerencia es responsable de vigilar el proceso de reporte financiero de la compañía.

4. Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría.

Nosotros además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulta de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.

www.farmesil.com



INDEPENDENT MEMBER OF



ABACUS
WORLDWIDE

- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la Gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras podrían ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la Gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría, en el caso de existir.

Farmesil Cía. Ltda.
Consultores y Asesores Financieros
Farrán - Mejía "Farmesil Cía. Ltda."
No. de Registro en la
Superintendencia de Compañías
SC - RNAE 101

Revisado por

Ing. Galo Farrán P.
ING. GALO FARRÁN P, MBA
Licencia profesional 7871

Guayaquil - Ecuador

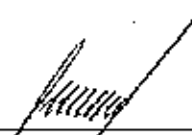
www.farmesil.com

Av. Juan Tanka Marengo y Av. Joaquín Orrantía, Edificio Executive Center 5to piso, Oficina 508-509
PBX: (+593) 4 2158140- 2158141 Celular: (+593) 99 4440566 Email: info@farmesil.com
Guayaquil Ecuador

ALESSA S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalente de efectivo	5	3,550,487	2,567,732
Cuentas por cobrar comerciales	6	10,388,017	5,497,862
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	7 (a)	1,809,493	1,236,448
Otras cuentas por cobrar		1,641,483	1,538,577
Inventarios	8	41,373,272	40,565,472
Gastos pagados por anticipados		242,255	191,617
Total activos corrientes		<u>59,005,007</u>	<u>51,597,708</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES :			
Propiedades y equipos, neto	9	3,376,752	3,373,897
Propiedades de inversión	10	2,944,090	6,062,014
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	7 (a)	3,528,939	9,485,832
Inversiones mobiliarias	11	9,378,301	4,651,446
Activo por impuestos diferidos		44,837	-
Total activos no corrientes		<u>19,272,919</u>	<u>23,573,189</u>
TOTAL		<u><u>78,277,926</u></u>	<u><u>75,170,897</u></u>


Sr. Estuardo Alcides Sánchez García
Presidente
C. J. Patricia Salazar Aguilera
Contador Reg. # 050024
Sr. Juan Xavier Sánchez Urquiza
Vicepresidente*Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 58 forman parte integral de los estados financieros.*

AJESSA S.A.

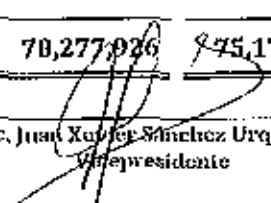
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

		Diciembre 31,	
	<u>Notas</u>	2018	2017
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones bancarias	12	9,026,034	6,810,649
Cuentas por pagar	13	22,546,816	25,129,916
Cuentas por pagar compañías relacionadas	7 (b)	119,673	179,779
Pasivos acumulados - provisiones	14	1,604,805	1,591,376
Impuestos por pagar	18	1,348,006	925,323
Total pasivos corrientes		34,645,334	34,637,043
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones bancarias	12	10,697,633	6,752,853
Cuentas por pagar	13	21,159,606	24,408,730
Obligaciones de beneficios legales	15	1,479,397	1,167,535
Total pasivos no corrientes		33,336,636	32,329,118
Total pasivos		67,981,970	66,966,161
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	16	4,950,000	4,950,000
Reserva legal	16	498,337	218,010
Reserva facultativa		3,090,100	1,548,303
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	16	(1,564,780)	(1,564,780)
Otros resultados integrales		194,730	249,936
Resultados acumulados		-	-
Estado de Resultado Integral del año - utilidad		3,127,569	2,803,267
Total patrimonio de los accionistas		10,295,956	8,204,736
TOTAL		78,277,926	75,170,897


Sr. Estuardo Alcides Sánchez García
Presidente

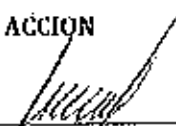

C.B.A. Fabián Salazar Aguilera
Contador Reg. # 050024

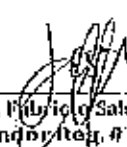

Ec. Juan Xavier Sánchez Urquiza
Vicepresidente

Las notas que se acompañan de las páginas 18 a la 58 forman parte integral de los estados financieros.

ALESSA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
VENTAS NETAS		75,457,914	57,219,480
COSTO DE VENTAS		53,460,178	40,545,894
Utilidad bruta		<u>21,997,736</u>	<u>16,673,586</u>
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos de administración	20	2,534,234	2,685,064
Depreciación		406,136	352,486
Gastos de ventas	21	14,857,565	11,034,561
Total de gastos de operación		<u>17,797,935</u>	<u>14,072,111</u>
Utilidad antes de otros gastos (ingresos)		<u>4,199,801</u>	<u>2,601,403</u>
Gastos financieros	22	1,422,314	1,278,288
Otros (ingresos)	19	(2,360,882)	(1,577,520)
Sobrante de inventario de mercadería		-	(1,342,502)
Total Gastos Financieros y otros ingresos		<u>(938,560)</u>	<u>(1,641,734)</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores		5,130,369	4,243,217
PARTICIPACION DE TRABAJADORES	14 (a)	<u>770,755</u>	<u>636,483</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		4,367,614	3,606,734
IMPUESTO A LA RENTA		<u>1,240,045</u>	<u>803,467</u>
Corriente	17 (d)	1,284,882	803,467
Diferido		(44,837)	-
Estado de Resultado Integral del año - utilidad		<u>3,127,569</u>	<u>2,803,267</u>
UTILIDAD POR ACCIÓN		<u>0.63</u>	<u>0.89</u>


 Sr. Eusebio Aldeas Sánchez García
 Presidente


 C.B.A. Eusebio Salazar Aguilera
 Contador, Iten. # 050024

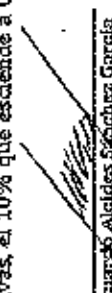

 Sr. Juan Xavier Sánchez Urquiza
 Vicepresidente

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 58 forman parte integral de los estados financieros.

ALESSA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Reserva Facultativa	Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	Otros resultados integrales	Resultados Acumulados	Estado de Resultado Integral del año - utilidad	Totales
Saldos al 31 de diciembre del 2017	4,950,000	218,010	1,548,303	(1,564,780)	249,936	-	2,803,267	9,204,736
Transacciones del año:								-
Transferencia de utilidad año 2017 (1)		280,327	1,541,797			981,143	(2,803,267)	-
Pago de dividendos (1)						(981,143)		(981,143)
Pérdida por regularización de jubilación patronal					(55,206)			(55,206)
Estado de Resultado Integral del año - utilidad							3,127,569	3,127,569
Saldos al 31 de diciembre del 2018	4,950,000	498,337	3,090,106	(1,564,780)	194,730	-	3,127,569	10,295,956

(1) Según acta de Junta General de Accionistas celebrada el 21 de mayo del 2018, se aprueba que el 55% de los resultados netos del ejercicio económico 2017 que ascienden a US\$1,541,797 sean destinados a las reservas facultativas, el 10% que asciende a US\$280,327 a la reserva legal y el saldo restante del 35% que asciende a US\$981,143 sean repartidos como dividendos a sus accionistas.


 Sr. Estuardo Alcides Sánchez García
 Presidente


 C.R.A. Edilberto Salazar Aguilera
 Contador Reg. # 050024


 Sr. Juan Xavier Sánchez Urquico
 Vicepresidente

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 58 forman parte integral de los estados financieros

ALESSA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Diciembre 31,	
	2018	2017
<u>Flujo de efectivo por las actividades de operación</u>		
Efectivo recibido de clientes	70,552,013	56,098,080
Efectivo pagado a proveedores	(56,374,268)	(35,123,522)
Efectivo pagado a empleados	(7,020,105)	(5,723,446)
Efectivo pagado por otros gastos	(7,936,065)	(7,575,933)
Efectivo pagado en impuestos indirectos	(545,917)	372,805
Gastos financieros	(1,109,706)	(1,174,885)
Pago de participación trabajadores año 2017 y 2016	(636,226)	(568,277)
Pago del impuesto a la renta 2017 y 2016	(176,619)	(173,039)
Pago de anticipo de impuesto a la renta del año 2018 y 2017	(139,662)	(130,422)
Intereses ganados	258,205	144,362
Ingresos por arriendos	557,761	1,425,157
Otros ingresos	713,075	120,092
Efectivo neto de (utilizado) en actividades de operación	(1,857,514)	7,690,972
<u>Flujo de efectivo por las actividades de inversión</u>		
Pago por adquisición de propiedades y equipos y obras en proceso	(1,689,858)	(2,397,856)
Préstamos a compañías relacionadas	(200,000)	(8,001,000)
Cobros por préstamos a compañías relacionadas	471,623	689,929
Nuevos aportes en Industrial Ensambladora y Distribuidora de Electrónicos S.A. IEDE	(37,775)	(35,350)
Aportes a Corpessa S.A.	(100,000)	-
Pago por inversión en IERD	-	(400)
Efectivo neto de (utilizado) en actividades de inversión	(1,636,010)	(9,744,677)
<u>Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento</u>		
Obligaciones bancarias (nuevos préstamos)	12,600,000	7,000,000
Obligaciones bancarias (pagos)	(6,531,701)	(2,215,199)
Pago a proveedores (refinanciada)	(290,877)	(3,799,903)
Préstamo (pago) de accionistas	(320,000)	180,000
Pago de dividendos	(981,143)	(846,508)
Efectivo neto de (utilizado) de actividades de financiamiento	4,476,279	318,390
Incremento (disminución) neto del efectivo	982,755	(1,735,315)
Más efectivo al inicio del período	2,567,732	4,303,047
Efectivo al final del período (Ver Nota 5)	3,550,487	2,567,732

Sr. Estuardo Alcides Sánchez García
Presidente

C.D.A. Fátima Salazar Aguilera
Contador Reg. # 050024

Hc. Juan Xavier Sánchez Urquiza
Vicepresidente

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 58 forman parte integral de los estados financieros.

ALESSA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

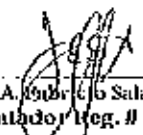
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

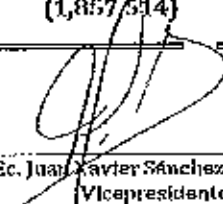
(Expresado en dólares estadounidenses)

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	5,138,369	4,243,217
Más:		
Ajustos para conciliar el resultado del ejercicio con el efectivo neto de (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación propiedades y equipos	406,136	352,486
Depreciación propiedades de inversión	200,740	236,531
Provisión beneficios legales	266,015	-
Pérdida en acciones	1,369,201	-
Baja de activos	603,577	413,475
Baja de Ingresos por premio	-	(124,440)
Baja de Ingresos por Intereses a proveedores	220,742	-
Baja de Ingreso por utilidad en aporte de bienes	(1,040,501)	-
	<u>2,033,830</u>	<u>878,052</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
(Aumentos) Disminuciones		
Cuentas por cobrar	(5,716,011)	(2,004,921)
Inventarios	(807,801)	(480,605)
Cuentas por pagar	(1,615,772)	5,278,404
Pasivos acumulados	(757,326)	(223,175)
Pasivos largo plazo	(132,003)	-
	<u>(9,029,713)</u>	<u>2,569,703</u>
EFECTIVO NETO DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(1,857,514)</u>	<u>7,690,972</u>


Sr. Estuardo Alcides Sánchez García
Presidente


C.B.A. Roberto Salazar Aguilera
Contador Reg. # 050024


Ec. Juan Xavier Sánchez Urquiza
Vicepresidente

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 50 forman parte integral de los estados financieros.

ALESSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. IDENTIFICACION Y ACTIVIDAD ECONOMICA

ALESSA S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 19 de abril del 2000, con la denominación de Almacenes Estuardo Sánchez S.A. e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el 31 de mayo del mismo año; con fecha 16 de noviembre del 2010, mediante escritura pública cambia su denominación social a Alessa S.A.

Su objeto social principal son las ventas al por mayor y menor de productos diversos para el consumidor, tales como instrumentos, dispositivos y materiales médicos, productos de limpieza, cosméticos, etc.

Los estados financieros de ALESSA S.A., por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión el 30 de mayo del 2019 y deberán ser aprobados por la Junta General de Accionistas que considere *estos estados financieros*. La Gerencia considera que serán aprobados sin modificación.

2. BASES DE PREPARACION Y RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

2.1 Bases de preparación

La compañía ha preparado sus estados financieros separados de acuerdo a las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, quien de acuerdo al Art. 433 la faculta para expedir regulaciones, reglamentos y resoluciones que considere necesarios para el buen gobierno, *vigilancia y control de las compañías sujeta a su supervisión*.

Los estados financieros adjuntos de la compañía son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre del 2018.

La información contenida en sus estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, el que expresamente confirma que en su preparación se han aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF emitidas por el IASB.

Los estados financieros surgen de los registros de contabilidad de la compañía y han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico, tales como se explican en el resumen de políticas contables significativas incluidas a continuación. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dado en el intercambio de los activos.

La compañía ha definido el US dólares como su moneda funcional y de presentación, y los importes de las notas adjuntas a los estados financieros están expresados en de U.S. dólares, excepto si se especifique lo contrario.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o lo pagado por transferir un pasivo entre los integrantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si el precio es directamente estimado utilizando alguna otra técnica de valoración. La compañía al estimar el valor razonable tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al determinar 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:

- (i) Las transacciones con pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2.
- (ii) Las operaciones de leasing que están dentro del alcance de la NIC 17, y
- (iii) Las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor de mercado, (pero que no son su valor razonable, tales como el valor neto realizable de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Para estimar el valor en uso, la compañía prepara las proyecciones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes disponibles. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones de la Administración sobre los ingresos y costos de las Unidades Generadoras de Efectivo utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia del pasado y las expectativas futuras.

2.2 Estimaciones en la preparación de los Estados financieros

En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la compañía, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos, entre otros mencionamos los siguientes:

Vida útil de activos fijos e intangibles; Valoración de activos y Plusvalía; Evaluación de deterioro de activos; Hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de beneficios de terminación de empleados y otros beneficios de largo plazo; Hipótesis empleadas para el reconocimiento de instrumentos financieros conforme NIIF 9; Ingresos por servicios pendientes de facturación (Reconocimiento de ingresos); Provisiones por compromisos adquiridos con terceros; Riesgos derivados de litigios vigentes.

Las principales estimaciones se refieren básicamente a:

(i) Deterioro de activos: La compañía revisa el valor libro de sus activos tangibles e intangibles para determinar si hay cualquier indicio que el valor libro no puede ser recuperable de acuerdo a lo indicado en la NIC 36. Si existe dicho indicio, el valor recuperable del activo se estima para determinar el alcance del deterioro. En la evaluación de deterioro, los activos que no generan flujo de efectivo independiente, son agrupados en una Unidad Generadora de Efectivo ("UGE") a la cual pertenece el activo. El monto recuperable de estos activos o UGE, es medido como el mayor valor entre su valor justo menos los costos de venta, y su valor en uso.

La administración necesariamente aplica su juicio en la agrupación de los activos que no generan flujos de efectivo independientes y también en la estimación, la periodicidad y los valores del flujo de efectivo subyacente en los valores del cálculo. Para estimar el valor en uso, la

Compañía prepara las proyecciones de flujos de caja futuras antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes disponibles. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones de la Administración sobre los ingresos y costos de las Unidades Generadoras de Efectivo utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia del pasado y las expectativas futuras. Cambios posteriores en la agrupación de la UGE o la periodicidad de los flujos de efectivo podría impactar los valores libros de los respectivos activos.

(ii) Los juicios críticos requeridos en la aplicación de NIIF 9

Clasificación de activos financieros: La evaluación del modelo de negocio dentro del cual los activos son mantenidos y la evaluación de si las condiciones contractuales del activo financiero son solamente pagos del principal e intereses sobre el capital adeudado.

Deterioro: La evaluación de si el riesgo crediticio sobre los activos financieros y otras partidas dentro del alcance de deterioro de NIIF 9 se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial para determinar se deberían ser reconocidas pérdidas crediticias esperadas por los próximos doce meses o durante la vida del activo.

(iii) Las estimaciones claves requeridas en la aplicación de NIIF 9

Deterioro: El uso de información prospectiva y supuestos acerca de la probabilidad de incumplimiento y tasas de pérdidas esperadas. Determinación del cambio en el valor razonable de pasivos financieros designados a VRCCR que es atribuible al cambio en el riesgo crediticio de ese pasivo financiero.

2.3 Nuevos estándares, interpretaciones y enmiendas adoptadas por la compañía

Los siguientes estándares, interpretaciones y enmiendas son obligatorios por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2018.

2.3.1 NIIF "Instrumentos Financieros"

En julio de 2014 fue emitida la versión final de la IFRS 9 Instrumentos Financieros, reemplazando todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar a la IAS 39 Instrumentos Financieros.

Reconocimiento y Medición

Para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, deterioro y contabilidad de cobertura, introduce un modelo "más prospectivo" de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas.

La compañía no tiene ningún efecto para el año 2018, ni para el periodo anterior.

2.3.2 NIIF 15 "Ingresos procedentes de Contratos con Clientes"

Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre NIIF y US GAAP, la cual fue emitida en mayo de 2014, es aplicable a todos los contratos con clientes, reemplaza la NIC 11 Contratos de Construcción, la NIC 18 Ingresos e Interpretaciones relacionadas y se aplica a todos los ingresos que surgen de contratos con clientes, a menos que dichos contratos estén dentro del alcance de otras normas.

La nueva norma establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos derivados de los contratos con clientes, este modelo facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones.

Según la NIIF 15, los ingresos se reconocen por un monto que refleja la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de transferir el control de bienes o la prestación de servicios a un cliente. La norma requiere que las entidades apliquen mayor juicio, tomando en consideración todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada paso del modelo a los contratos con sus clientes. La norma también especifica la contabilidad de los costos incrementales derivados de la obtención de un contrato y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato.

La entrada en vigencia de esta nueva norma no tiene impactos significativos en los presentes estados financieros.

2.4 Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y emendadas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2019.

Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a NIIF, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas.

2.4.1 NIIF 16 "Arrendamientos"

En el mes de enero de 2016, el IASB emitió IFRS 16 Arrendamientos. NIIF 16 establece el concepto de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario.

La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. NIIF 16 será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

La aplicación anticipada se encuentra permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIIF 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes.

2.4.2 NIIF 23 "Tratamiento sobre Posiciones Fiscales Inciertas"

En junio de 2017, el IASB emitió la Interpretación NIIF 23, la cual aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la NIC 12 Impuestos a las Ganancias cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.

Se aplicará esta interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

2.4.3 Marco Conceptual, revisado

Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunas definiciones importantes. Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de NIIF cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigencia para periodos que comiencen en o después de 1 de enero de 2020.

2.4.4 NIIF 17 "Contratos de Seguro"

En mayo de 2017, el IASB emitió la NIIF 17 Contratos de Seguros, un nuevo estándar de contabilidad integral para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y divulgación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la NIIF 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten.

La NIIF 17 es efectiva para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2021, con cifras comparativas requeridas, se permite la aplicación, siempre que la entidad también aplique NIIF 9 e NIIF 15.

2.4.5 Modificación a NIIF 3 "Combinaciones de Negocios"

Las enmiendas aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de una entidad que es una operación conjunta, aplica los requerimientos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo los intereses previamente mantenidos sobre los activos y pasivos de una operación conjunta presentada al valor razonable.

"Definición de un negocio" El IASB emitió enmiendas en cuanto a la definición de un negocio en NIIF 3 Combinaciones de Negocios, para ayudar a las entidades a determinar si un conjunto adquirido de actividades y activos es un negocio o no.

2.4.6 Modificación NIIF 9 "Instrumentos Financieros"

Bajo NIIF 9 un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación.

Las enmiendas a la NIIF 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de "solo pagos de principal más intereses" independientemente del evento o circunstancia que causa la

terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Deben aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos.

La aplicación será a partir del 1 de enero de 2019 y se realizará de forma retrospectiva con adopción anticipada permitida.

2.4.7 Modificación NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos"

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define la NIIF 3. Las enmiendas aclaran que los intereses previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación.

Las enmiendas deberán aplicarse a las transacciones en las que se adquiere el control conjunto realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

2.4.8 Modificación NIC 12 "Impuestos a las Ganancias"

Las enmiendas aclaran que el impuesto a las ganancias de los dividendos generados por instrumentos financieros clasificados como patrimonio está vinculado más directamente a transacciones pasadas o eventos que generaron ganancias distribuibles que a distribuciones a los accionistas. Por lo tanto, una entidad reconoce el impuesto a las ganancias a los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados.

Las enmiendas deberán aplicarse a los dividendos reconocidos posteriormente al 1 enero de 2019.

2.4.9 Modificación NIC 23 "Costos sobre Préstamos"

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completas.

Las enmiendas deberán aplicarse a partir del 1 enero de 2019.

2.4.10 Modificación NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos"

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica la NIIF 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la

inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la NIIF 9, se aplica a estos intereses a largo plazo.

Las entidades deben aplicar las enmiendas retrospectivamente, con ciertas excepciones. La entrada en vigencia será a partir del 1 de enero de 2019, con aplicación anticipada está permitida.

2.4.11 Modificación NIC 19 "Beneficios a los Empleados"

Las enmiendas a NIC 19 abordan la contabilización cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan durante un período de reporte.

Las enmiendas especifican que cuando una modificación, reducción o liquidación de un plan se produce durante el período de reporte anual, la entidad debe:

- i. Determinar el costo actual de servicios por el resto del período posterior a la modificación, reducción o liquidación del plan, utilizando los supuestos actuariales usados para medir nuevamente el pasivo (activo) por beneficios definidos, neto, reflejando los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento.
- ii. Determinar el interés neto por el resto del período después de la modificación, reducción o liquidación del plan utilizando: el pasivo (activo), neto por beneficios definidos que refleje los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento; y la tasa de descuento utilizada para medir nuevamente el pasivo (activo) neto por beneficios definidos.

Las enmiendas aclaran que una entidad primero determina cualquier costo de servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, sin considerar el efecto del techo del activo (asset ceiling). Este monto se reconoce en resultados. Luego, una entidad determina el efecto del techo del activo (asset ceiling) después de la modificación, reducción o liquidación del plan. Cualquier cambio en ese efecto, excluyendo los importes incluidos en el interés neto, se reconoce en otro resultado integral. Esta aclaración establece que las entidades podrían tener que reconocer un costo de servicio pasado, o un resultado en la liquidación que reduzca un excedente que no se reconoció antes. Los cambios en el efecto del techo del activo (asset ceiling) no se compensan con dichos montos.

Las enmiendas se aplican a los cambios, reducciones o liquidaciones del plan que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de reporte que comience el o después del 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada, lo cual debe ser revelado.

2.4.12 Modificación NIC 1 "Presentación de Estados Financieros" o NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores"

En octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a *NIC 1 Presentación de Estados Financieros* e *NIC 8 Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores*, para alinear la definición de "material" en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición.

La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta. Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada. Aunque no se espera que las enmiendas a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros de una entidad, la introducción del término "esconder" en la definición podría impactar la forma en que se hacen los juicios de materialidad en la práctica, elevando la importancia de cómo se comunica y organiza la información en los estados financieros.

2.4.13 Modificación NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" e NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos"

Las enmiendas a NIIF 10 *Estados Financieros Consolidados* e NIC 28 *Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos* (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial.

La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinarse debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial.

Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

2.4.14 Modificación NIC 40 "Propiedades de Inversión"

Las enmiendas aclaran cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en propiedades de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las enmiendas deberán aplicarse de forma prospectiva.

La Administración de la compañía, estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones, antes descritas, y que pudieran aplicar a la compañía se encuentran en proceso de evaluación y se estima, que a la fecha no tendrían un impacto significativo en los estados financieros de la compañía en el ejercicio de su primera aplicación. La Administración periódicamente está evaluando estas implicancias.

2.5 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a depreciación o

amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor en uso, el mayor de los dos. Valor en uso es el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera obtener de un activo o unidad generadora de efectivo.

A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del menor valor (*Goodwill*), que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de cierre de los estados financieros por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

2.6 Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes son clasificados como disponibles para la venta cuando su valor de libros será recuperado principalmente a través de una transacción de venta y la venta es considerada altamente probable dentro de los siguientes 12 meses. Estos activos se registran al valor de libros o al valor razonable menos costos necesarios para efectuar su venta, el que fuera menor.

2.7 Activos financieros

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, a costo amortizado y registrados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

2.7.1 A valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como adquiridos para su negociación a menos que sean designados como coberturas.

Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes. Las inversiones en valores negociables se registran inicialmente al costo y posteriormente su valor se actualiza con base en su valor de mercado (valor razonable).

2.7.2 A costo amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros que cumplan las siguientes condiciones:

- (i) El modelo de negocio que lo sustenta tiene como objetivo mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales, y, a su vez,
- (ii) Las condiciones contractuales de los activos financieros dan lugar en fechas específicas únicamente a flujos de efectivo compuestos por pagos de principal e intereses (criterio Solamente Pago de Principal e Intereses (SPPI)).

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos activos se registran a costo amortizado, correspondiendo éste al valor razonable inicial, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo de costo amortizado de un activo o un pasivo financiero (o de un grupo de activos o pasivos financieros) y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida útil esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el monto neto en libros del activo o pasivo financiero.

Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha de los estados de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

2.7.3 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos que adeudan los clientes por la venta de mercadería o por servicios prestados en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes. De lo contrario, se presentan como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente, cuando el valor del descuento es relevante, se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos la estimación por deterioro.

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. Algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son dificultades financieras del deudor, la probabilidad de que el deudor vaya a iniciar un proceso de quiebra o de reorganización financiera y el incumplimiento o falta de pago, como así también la experiencia sobre el comportamiento y características de la cartera colectiva.

Para aquellas cuentas por cobrar que están vigentes o no presentan indicadores de posible deterioro, la compañía estima una provisión por pérdida esperada, la que se determina considerando el comportamiento individual de cada segmento de cliente.

El importe de la provisión determinado por el nuevo modelo de deterioro de valor de NIIF 9 se basa en pérdidas crediticias esperadas. Esto significa que los deterioros se registran, con carácter general, de forma anticipada respecto al modelo anterior.

El nuevo modelo de deterioro se aplica a los activos financieros medidos a costo amortizado o medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio.

Las provisiones por deterioro se miden en base a:

- (i) Las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.
- (ii) Las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo, si en la fecha de presentación de los estados financieros se produjera un aumento significativo en el riesgo crediticio de un instrumento financiero, desde el reconocimiento inicial.

La norma permite aplicar un enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales o cuentas por cobrar por arrendamientos, de modo que el deterioro se registre siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo.

2.7.4 A valor razonable con cambios en otros resultados Integrales

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros que cumplan las siguientes condiciones:

- (i) Se clasifican dentro de un modelo de negocio, cuyo objetivo es mantener los activos financieros tanto para cobrar los flujos de efectivo contractuales como para venderlos y, a su vez,
- (ii) Las condiciones contractuales cumplen con el criterio de Solamente Pago de Principal e Intereses (SPPI).

Reconocimiento y medición.

Las adquisiciones y enajenaciones de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que la compañía se compromete a adquirir o vender el activo. Los activos financieros se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costos de la transacción para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costos de la transacción se llevan a resultados. Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y la compañía ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

Los activos financieros registrados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales se reconocen en el estado de situación financiera por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas o que tienen muy poca liquidez, normalmente el valor razonable no es posible determinarlo de forma fiable, por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valora por su costo de adquisición o por un monto inferior si existe evidencia de su deterioro.

Las variaciones del valor razonable, netas de su efecto fiscal, se registran en el estado de resultados integrales: Otros resultados integrales, hasta el momento en que se produce la enajenación de estas inversiones, momento en el que el monto acumulado en este rubro es imputado íntegramente en la ganancia o pérdida del período.

Los activos financieros registrados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales y cuyo valor razonable sean inferiores al costo de adquisición, si existe una evidencia objetiva de que el activo ha sufrido un deterioro que no pueda considerarse temporal, la diferencia se registra directamente en pérdidas del período.

Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se incluyen en el estado de resultados, en el ejercicio en el que se producen los referidos cambios en el valor razonable. Los ingresos por dividendos de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen en el estado de resultados en el rubro otros ingresos por función cuando se ha establecido el derecho de la compañía a percibir los pagos por los dividendos.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en precios de compra corrientes. Si el mercado para un activo financiero no es activo (y para los títulos que no cotizan), la compañía establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de valores observados en transacciones libres recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, la referencia a otros instrumentos sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados, y modelos de fijación de precios de opciones haciendo un uso máximo de información del mercado y confiando lo menos posible en información interna específica de la entidad. En caso de que ninguna técnica mencionada pueda ser utilizada para fijar el valor razonable, se registran las inversiones a su costo de adquisición neto de la pérdida por deterioro, si fuera el caso.

La compañía siguiendo los requerimientos de la NIIF 9, aplica un modelo de deterioro de valor que se basa en pérdidas crediticias esperadas. Este modelo se aplica a los activos financieros medido al costo amortizado o medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integral, excepto por inversiones en instrumentos de patrimonio.

Las provisiones por deterioro se miden en base a:

- (i) Las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses,
- (ii) Las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo, si en la fecha de presentación de los estados financieros se produjera un aumento significativo en el riesgo crediticio de un instrumento financiero, desde el reconocimiento inicial.

Los activos y pasivos financieros se exponen netos en el estado de situación financiera cuando existe el derecho legal de compensación y la intención de cancelarlos sobre bases netas o realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Baja en cuentas de activos financieros

La compañía da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero.

Si la compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la compañía reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si la compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

2.8 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio

2.8.1 Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por una entidad de la compañía se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por una entidad de la compañía se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión. La recompra de instrumentos de capital propio de la compañía se reconocen y se deducen directamente en patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en resultados en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propio de la compañía.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo. Sin embargo, los pasivos financieros que se originan cuando una transferencia de un activo financiero no califica para darlo de baja o cuando aplica el enfoque de involucramiento continuo, contratos de garantía financiera emitidos por la compañía, y compromisos emitidos por la compañía para otorgar un préstamo a una tasa de interés por debajo del mercado son medidos en conformidad con las políticas contables específicas establecidas más adelante.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- a) Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- b) En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la compañía gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- c) Es un derivado, excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz.

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero mantenido para negociar o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como VRCCR al momento del reconocimiento inicial si:

- a) Tal designación elimina o reduce significativamente alguna incongruencia en la medición o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- b) El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos financieros o pasivos financieros o ambos, el cual se administra y evalúa sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con la documentada estrategia de inversión o de administración del riesgo de la compañía, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- c) Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y NIIF 9 permita que la totalidad del contrato sea designado como a VRCCR.

2.8.2 Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no sean (1) una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (2) mantenidos para negociar; o (3) designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método del interés efectivo.

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

2.8.3 Contratos de garantía financiera

Un contrato de garantía financiera es un contrato que requiere que el emisor efectúe pagos específicos para reembolsar al tenedor la pérdida en la que incurre cuando un dador específico incumpla su obligación de pago a su vencimiento, de acuerdo con las condiciones, originales o modificadas, de un instrumento de deuda.

Los contratos de garantía financiera emitidos por una entidad de la compañía son inicialmente medidos a valor razonable y, si no es designado a VRCCR y no se origina de la transferencia de un activo financiero, son posteriormente medidos al importe mayor entre:

- a) El importe de determinado de la corrección de valor por pérdidas de acuerdo con NIIF 9.

- h) El importe reconocido inicialmente menos, cuando se apropiado, el importe acumulado de ingresos reconocidos de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos.

2.8.4 Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio

Para pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y son medidos a costo amortizado al cierre de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio se determinan sobre la base del costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias o pérdidas por diferencias de cambio se reconocen en resultados en la línea "diferencias de cambio", para pasivos financieros que no formen parte de una designada relación de cobertura.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y son convertidos al tipo de cambio de cierre de cada período de reporte. Para pasivos financieros que son medidos a VRCCR, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y se reconocen en resultados para pasivos financieros que no sean parte de una relación de cobertura.

2.8.5 Baja en cuentas de pasivos financieros

La compañía da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la compañía se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

2.9 Información financiera por segmentos operativos

La NIIF 8 exige que las Compañías adopten "el enfoque de la Administración" al revelar información sobre el resultado de sus segmentos operativos. En general, esta es la información que la Administración utiliza internamente para evaluar el rendimiento de los segmentos y decidir cómo asignar los recursos a los mismos.

La Compañía *ALESSA S.A.*, presenta la información por segmentos (que corresponden a las áreas de negocio) en función de la información financiera puesta a disposición de los tomadores de decisión en relación a materias tales como medidas de rentabilidad y asignación de inversiones y en función de la diferencia de productos, de acuerdo a lo indicado en la NIIF 8 - Información Financiera por Segmentos. Esta información se detalla en Nota 19 al 22.

2.10 Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes

La compañía *ALESSA S.A.*, presenta los activos y pasivos en el estado separado de situación financiero clasificados como corrientes y no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando la entidad:

- (a) Espera realizar el activo o tiene la intención de venderlos o consumirlo en su ciclo normal de operación.
- (b) Mantiene el activo principalmente con fines de negociación.

- (c) Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguiente después del periodo sobre el que se informa.
- (d) El activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un periodo mínimo de doce meses después del cierre del periodo sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la entidad;

- (a) Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación.
- (b) Mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación.
- (c) El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa; o no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos los doce meses siguientes a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

2.11 Efectivo y equivalente de efectivo

Para propósitos de una adecuada presentación del estado de flujo de efectivo se incluye los activos financieros líquidos, tales como el efectivo en caja, los saldos en bancos, los depósitos a plazo con entidades financieras, inversiones a corto plazo de gran liquidez sin restricciones, con un vencimiento original de tres meses o menos.

2.12 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos que adeudan los clientes por la venta de mercadería o por servicios prestados en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes. De lo contrario, se presentan como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente, cuando el valor del descuento es relevante, se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos la estimación por deterioro.

2.13 Inventarios de Mercaderías

Los inventarios de mercaderías se valúan al costo de adquisición o al valor neto de realización, el menor. Los costos en el que se incurren para llevar los inventarios a su ubicación y condiciones actuales se contabilizan de la siguiente manera:

El costo de las mercaderías se determina usando el costo promedio ponderado, excepto por el caso de las importaciones en tránsito al costo de los valores desembolsados de adquisición.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos estimados para poner las mercaderías en condiciones de venta y para realizar su comercialización. Por las reducciones del valor en libros de las mercaderías a su valor neto de realización, se constituye una estimación para desvalorización de existencias con cargo a resultados del año.

2.14 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos se presentan inicialmente al costo y están presentados netos de la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiera.

El costo inicial de las propiedades y equipos comprende su precio de adquisición o costo de construcción, cualquier costo atribuible para que el activo esté listo para ser usado, y todos los costos directamente relacionados para poner dichos activos en operación, el estimado inicial de la obligación de rehabilitación y los costos de financiamiento para los proyectos de construcción a largo plazo, en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento.

Cuando los componentes significativos de propiedades y equipo requieren ser reemplazados, la Compañía da de baja el componente reemplazado y reconoce el componente nuevo con su correspondiente vida útil y depreciación. Del mismo modo, cuando se efectúa una inspección de gran envergadura, el costo de la misma se reconoce como un reemplazo en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento. Todos los demás costos rutinarios de reparación y mantenimiento se reconocen como gastos en el estado de resultado a medida que se incurren.

Cuando una parte de estos activos se venden o es retirado del uso, su costo y depreciación acumulada se eliminan y la ganancia o pérdida resultante se reconoce como ingreso y gastos.

Los costos subsecuentes atribuibles a los bienes de propiedades y equipos se capitalizan solo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo se generen para la Compañía y el costo de estos activos se puedan medir con fiabilidad, caso contrario se imputan al gasto según correspondan, en el periodo en que estos se incurren.

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado y se presentan como Construcciones en curso. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva. Los trabajos en curso no se deprecian.

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

Mantenimiento y reparaciones mayores

Los gastos de mantenimiento mayor comprenden el costo de reemplazo de partes de los activos y los costos de reacondicionamiento que se realizan periódicamente con el objeto de mantener la capacidad operativa del activo de acuerdo con sus especificaciones técnicas. Los gastos de mantenimiento mayores se capitalizan al reconocimiento inicial del activo como un componente separado del bien y se deprecian en el estimado del tiempo en que se requeriría el siguiente mantenimiento mayor.

Depreciación

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las otras propiedades y equipos y las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación:

<u>Item</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Instalaciones	10
Construcciones en propiedad de terceros	10
Vehículos	5
Muebles, enseres y equipos de oficina	10
Equipos	10
Equipo de computación y software	3

2.15 Costos por préstamos

Los costos financieros originados por préstamos identificados en forma directa a su adquisición, construcción o producción de activos calificados, (considerados aquellos activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta), son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Si producto de las inversiones temporales se originan ingresos por intereses en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados se deducen de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

2.16 Deterioro de activos no financieros

Los activos que tienen vida útil indefinida y no están sujetos a amortización, se someten a pruebas anuales de deterioro en su valor. Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros podría no recuperarse. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor valor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

Los saldos en libros de activos no financieros distintos de la plusvalía mercantil que han sido objeto de estimaciones por deterioro se revisan a la fecha de cada informe para verificar posibles variaciones de dichas estimaciones por deterioro.

2.17 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión inicialmente son presentadas a su costo de adquisición, incluyendo los costos de la transacción, de conformidad con lo dispuesto en la NIC 40 "Propiedades de Inversión", y conceptualmente son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan.

Las propiedades de la compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando éstas se retiran del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el estado separado de resultados integrales en el período en el que el activo fue dado de baja.

2.10 Inversiones mobiliarias

Las inversiones mobiliarias están registradas al costo.

2.19 Provisiones - General

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.20 Beneficios a los empleados

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 comprenden 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.

Participación a trabajadores: 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.

2.21 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa el impuesto a la renta por pagar corriente e impuesto diferido.

Impuestos a la ganancias 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 imponentes 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 período.

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 imponentes. 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.

Los activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias deducibles asociadas con dichas inversiones y participaciones son únicamente reconocidos, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de una utilidad gravable (tributaria) futura contra las que cargar esas diferencias temporarias y cuando exista la posibilidad de que éstas puedan revertirse en un futuro cercano.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período 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 período 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 período 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.

2.22 Pasivos y activos contingentes

Un pasivo contingente es divulgado cuando la existencia de una obligación sólo será confirmada por eventos futuros o cuando el importe de la obligación no puede ser medido con suficiente confiabilidad.

Los activos contingentes no son reconocidos, pero son divulgados cuando es probable que se produzca un ingreso de beneficios económicos para la compañía.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y se revelan solo si es probable su realización.

2.23 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos corresponden al valor razonable de las ventas de sus mercaderías, neto de impuestos a las ventas, rebajas y descuentos. La compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, y es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia la compañía y se cumpla con los criterios específicos para cada tipo de ingreso como se describe más adelante.

Se considera que el monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con las ventas hayan sido resueltas. Los ingresos de la compañía se reconocen cuando ha entregado los productos al cliente de acuerdo con la condición de venta pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada. Con la entrega de los productos se consideran transferidos los riesgos y beneficios asociados a esos bienes.

Los ingresos por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.24 Reconocimiento de costos y gastos

El costo de venta se reconoce en resultados en la fecha de entrega del producto al cliente, simultáneamente con el reconocimiento de los ingresos por su venta. Los otros costos y gastos se reconocen sobre la base del principio del devengo independientemente del momento en que se paguen y, de ser el caso, en el mismo período en el que se reconocen los ingresos con los que se relacionan.

2.25 Activos y pasivos compensados

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.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3. ESTIMADO Y SUPUESTOS CONTABLES CRÍTICOS

Varios importes incluidos en los estados financieros involucran el uso de juicio y/o estimados y supuestos contables que afectan de manera significativa los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos, las relevaciones relacionadas así como la revelación sobre los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros.

Estos juicios y supuestos contables son continuamente evaluados y se basan en la experiencia y en el mejor criterio de la Administración de la compañía acerca de los hechos y circunstancias relevantes, tomando en consideración la experiencia previa incluyendo las expectativas de los eventos futuros que se crean son razonables bajo las actuales circunstancias, no obstante, los resultados obtenidos pueden diferir de los importes incluidos en los estados financieros.

La información sobre dichos juicios y estimaciones está contenida en las políticas contables o en las notas a los estados financieros.

Las principales áreas de incertidumbre vinculadas a las estimaciones y juicios críticos realizadas por la Gerencia en la preparación de los estados financieros incluyen:

- Estimación de deterioro de cobranza dudosa – nota 2.12
- Estimación por desvalorización de existencias – nota 2.13
- Estimación de vida útil de activos, con fines de depreciación y amortización – nota 2.14
- Deterioro del valor de los activos no financieros – nota 2.16
- ... Impuesto a las ganancias – nota 2.21
- Provisión para contingencias – nota 2.22

Las estimaciones contables por definición, muy pocas veces serán iguales a los respectivos resultados reales. En opinión de la Administración, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. La Administración de la compañía no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros.

4. OBJETIVOS Y POLITICAS DE RIESGOS FINANCIEROS

La compañía en el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos, sus activos y, en consecuencia sus resultados. Las políticas de administración de riesgos son revisadas periódicamente y aprobadas por la Administración de la compañía.

Los principales pasivos financieros de la Compañía incluyen pasivos financieros, cuentas por pagar comerciales y obligaciones bancarias. El principal objetivo de los pasivos financieros es financiar las operaciones de la compañía y proporcionar garantías para soportar sus operaciones. La compañía tiene efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar que surgen de sus operaciones.

La compañía está expuesta a riesgo de mercado, riesgos crediticios y riesgo de liquidez. La Administración de la Compañía supervisa la gestión de riesgo, y proporciona garantía a la Gerencia de que las actividades de la Compañía sobre riesgos financieros están controladas con políticas y procedimientos adecuados y de que los riesgos financieros están identificados, valorados y gestionados de acuerdo con las políticas y objetivos de la Compañía.

La Administración revisa y aprueba las políticas para administrar cada uno de estos riesgos los cuales están descritos a continuación:

a) Riesgo de mercado

El Riesgo de mercado corresponde al riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de caja de un instrumento financiero fluctúe a consecuencia de los cambios en los precios del mercado. Los riesgos de mercados comprenden: riesgos en las variaciones de los precios de los artículos originados por el mercado internacional o porque el gobierno grave con salvaguardas arancelarias, riesgos de tasas de interés, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

Riesgos en las variaciones de los precios del mercado

La Compañía está expuesta a riesgos comerciales provenientes de la cotización internacional de los precios y/o medidas de salvaguardas arancelarias en los precios de los artículos, los cuales son cubiertos por el precio de venta. Con respecto a los precios de los artículos comercializados durante 2018 y 2017 no se han presentado variaciones significativas en los precios de los principales productos, por lo que no ha habido ningún impacto relevante en la utilidad neta de la Compañía. Así mismo, la Gerencia no espera que estos varíen de manera significativa en el futuro.

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo.

La Compañía está expuesta al riesgo de cambio en la tasa de interés principalmente por sus obligaciones bancarias. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés en los flujos de efectivo. El endeudamiento a tasas fijas expone a la Compañía al riesgo del valor razonable de las tasas de interés.

Al respecto, la Administración de la Compañía considera que el riesgo del valor razonable de tasas de interés no es importante debido a que las tasas de interés de sus contratos de financiamiento no difieren significativamente de la tasa de interés del mercado que se encuentra disponible para la Compañía para instrumentos financieros similares.

Los préstamos de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están pactados principalmente a una tasa fluctuante de acuerdo a la tasa de cambio de cierre del Banco Central del Ecuador.

b) Riesgo crediticio

El riesgo de crédito de la Compañía se refiere en la incapacidad de los clientes de poder cumplir con sus créditos otorgados, en la medida que estos hayan vencido, por lo que la Administración considera que la compañía con la provisión por deterioro que tiene al 31 de diciembre del 2018 y 2017, está cubierta su cartera.

c) Riesgo de liquidez

La administración monitorea el riesgo de escasez de fondos usando de manera recurrente una herramienta de planificación de la liquidez. La Administración mantiene un equilibrio entre la continuidad de los fondos y la flexibilidad del financiamiento mediante el uso de préstamos bancarios. La Compañía mantiene adecuados niveles de efectivo y equivalentes de efectivo y de líneas de créditos disponibles.

La compañía estima que la generación de flujos para hacer frente a las obligaciones financieras es adecuada. Además la compañía estima que su grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión, establecidos en su plan estratégico.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Caja	334,413	164,194
Bancos locales	2,745,909	1,903,855
Banco del exterior	470,165	499,683
Total	3,550,487	2,567,732

Las cuentas corrientes bancarias están denominadas principalmente en dólares estadounidenses y se encuentran depositadas en bancos locales y del exterior y son de libre disponibilidad.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2010	2017
Cuentas por cobrar comerciales (a)	10,672,842	5,832,741
Estimación para cuentas de cobro dudoso (b)	(204,025)	(334,879)
Total	10,388,017	5,497,862

(a) A continuación un detalle de las cuentas por cobrar clientes por sucursales y antigüedad:

Sucursal	Corriente	Vencida			Total general
		1 a 100 Días	Más de 180 Días	Total	
Bahía	744,490	240,598	7,110	247,708	992,198
California	9,956	1,520	(1)	1,519	11,475
Matriz	6,979,382	1,388,139	17,407	1,405,546	8,304,920
Plaza mayor	54		(40)	(40)	14
Salud	183,415	19,386		19,386	202,801
Singer	412,735	94,775	(617)	94,158	506,893
Sur			(4)	(4)	(4)
Terminal	475,262	22,481	(213)	22,268	497,530
Santo Domingo	12,561	17,171	1	17,172	29,733
Quito El Ejido	44,580	2,695	(1)	2,694	47,274
Total general	8,862,435	1,786,765	23,642	1,810,407	10,672,842

(b) El movimiento de la estimación para cuentas de cobro dudoso durante los años 2018 y 2017 es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2010	2017
Saldo al inicio del año	(334,879)	(335,240)
Baja de cartera	50,054	361
Saldo al final del año	(204,825)	(334,879)

7. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

(a) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Pacific Bottling Company S.A.	184,572	201,306
Inmobiliaria Sánchez S.A. INMOSANCHEZ (1)	2,297,875	2,158,505
Inversiones y Negocios Cía. Ltda. (2)	1,582,346	6,803,453
Hotel Mar S.A. HOTELMAR (subsidiaria) (3)	917,598	963,643
Industrial Ensambladora y Distribuidora de Electrónicos S.A. IDEE (subsidiaria) (4)	356,041	515,373
Total	5,338,432	10,722,280
Clasificación:		
Corto plazo	1,809,493	1,236,448
Largo Plazo	3,528,939	9,485,832
Total	5,338,432	10,722,280

- (1) Incluye saldos del año 2016, que se cobrarán en 48 dividendos mensuales de US\$18,431 (incluye capital e intereses) a una tasa de interés del 4% anual, cuyo vencimiento es en el año 2020 y del año 2017 que será recuperado en 120 dividendos mensuales (capital e interés) de US\$16,300 durante 10 años plazos a una tasa de interés del 4%, siendo su fecha de vencimiento diciembre del 2027.

Durante el año 2018 la compañía otorgó un préstamo por \$ 80,000,00 que fue cobrado el 01 de mayo del 2019.

A continuación el movimiento durante los años 2018 y 2017 es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Saldo al inicio del año	2,158,505	699,591
(+) Otras deudas comerciales	37,000	1,215
(+) Nuevos Préstamos del año	80,000	1,610,000
(+) Provisión de intereses	62,054	23,288
(-) Cobros de capital	(33,303)	(156,867)
(-) Cobro de intereses	(6,381)	(18,722)
Saldo al final del año	2,297,875	2,158,505

- (2) Corresponde a saldos que vienen desde el año 2016, por préstamos otorgados a su relacionada para que adquiriera propiedades que serán cobrados en 6 años plazo en

cuotas mensuales de US\$31,462 (incluye capital e intereses) a una tasa de interés del 4% anual siendo su vencimiento el año 2022.

El movimiento durante los años 2018 y 2017 es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Saldo al inicio del año	6,883,453	3,204,349
(+) Préstamos otorgados en el año	200,000	6,391,000
(+) Provisión de intereses	4,915	118,417
(+) Cargos por facturas comerciales	129,415	18,504
(-) Cruce con facturas	(87,485)	-
(-) Otros cobros	(5,116)	-
(-) Cobros de capital e interés de deudas	(312,836)	(633,413)
(-) Compensación de saldos	(230,000)	-
(-) Cesión de deudas Zeniths Group Inmuebles S.A.	-	(2,215,404)
(-) Cesión de deuda con accionistas (a)	(5,000,000)	-
Saldo al final del año	1,582,346	6,883,453

(a) Con fecha 30 de mayo del 2018 se celebra el **CONVENIO DE SUSTITUCIÓN DE DEUDA** donde se establece que Alessa S.A. compensa (cruza) su cuenta por cobrar a Inversiones y Negocios Cía. Ltda., con su cuenta por pagar a los accionistas por un monto de US\$5,000,000. Mediante este acuerdo Inversiones y Negocios Cía. Ltda. se sustituye como deudora de los señores accionistas y, como consecuencia de la sesión de crédito, los accionistas se constituyen en acreedores de Inversiones y Negocios Cía. Ltda. y en tal carácter ésta hace propia dichas obligaciones dinerarias, relevando a Alessa S.A. de cualquier cargo, comisión e interés.

- (3) Corresponde a dinero entregado a su subsidiaria "Hotel Mar S.A. HOTELMAR", para financiar el capital de trabajo del Club. Este préstamo no devenga intereses y durante el año 2018, la compañía ha realizado pequeños abonos a la deuda.

A continuación el movimiento por los años 2018 y 2017:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Saldo al inicio del año	963,643	1,035,729
Nuevos Préstamos	-	15,800
Facturas comerciales	4,144	12,928
Cobro mediante el endoso de NC desmaterializada del SRL	-	(99,214)
Pagos en efectivos	(50,189)	(1,600)
Saldo al final del año	917,598	963,643

La Gerencia de la compañía considera que no hay problema de deterioro.

{4} El movimiento por los años 2018 y 2017 de Ensambladora y Distribuidora de Electrónicos S.A. IEDE es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Saldo al inicio del año	515,373	235,125
(+) Anticipos entregados	-	168,062
(+) Facturas comerciales	-	76,036
(+) Nuevos aportes	37,775	35,350
(-) Cruce de valores	(168,062)	-
(-) Ajustes	(29,045)	-
Saldo al final del año	<u>356,041</u>	<u>515,373</u>

La Gerencia de la compañía considera que no hay problema de deterioro.

(b) Cuentas por pagar a compañías relacionadas

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Inversiones y Negocios Cía. Ltda.	54,177	3,563
Vientonort S.A.	-	170,000
Inmobiliaria Yelazar S.A.	-	5,000
Inmobiliaria Sánchez S.A. INMOSANCHEZ	406	1,216
Pacific Bottling Company S.A. PBCOM	3,097	-
Hotel del Mar S.A. Hotelmar	1,643	-
Industria Ensambladora y Distribuidora de Electrónicos S.A. IEDE	27,940	-
Soluciones Inmobiliarias Inmoinvestment S.A.	32,410	-
Total	<u>119,673</u>	<u>179,779</u>

8. INVENTARIOS

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Mercaderías (1)	40,869,361	40,121,930
Inventarios en tránsito	390,938	-
Deterioro por obsolescencia	(121,931)	(121,931)
Estimación por valor neto realizable	(572,495)	(572,495)
Total Inventario	<u>40,565,073</u>	<u>39,427,504</u>
Importaciones en tránsito	733,909	1,137,968
Suministros y materiales	73,490	-
Total	<u>41,373,272</u>	<u>40,565,472</u>

(1) Detalle por línea de negocios en dólares por los años 2018 y 2017

Línea de Negocio	Diciembre 31,	
	2018	2017
Hogar	14,077,661	12,096,783
Infantil	5,738,805	5,828,350
Útiles	4,093,277	4,891,991
Calzado	1,856,513	3,002,810
Salud	2,799,654	2,571,241
Electro	4,005,168	2,960,567
Ferretería	1,175,573	1,753,817
Electro Singer	2,331,841	1,500,760
Vestuario	770,343	1,388,836
Cuidado personal	853,657	1,364,390
Confección	685,565	1,165,063
Agrícola	1,431,784	1,128,848
Automotriz	307,430	302,716
Consumo	742,090	165,758
Total	40,069,361	40,121,930

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Costo o valuación	5,647,996	5,240,251
Depreciación acumulada	(2,271,244)	(1,866,354)
Total (1)	3,376,752	3,373,897
Descripción Nota:		
Instalaciones y adecuaciones	737,353	775,325
Construcción en propiedad de terceros	1,516,607	1,504,758
Vehículos	9,306	14,655
Muebles, enseres y equipos de oficina	388,258	366,756
Equipos	200,159	224,935
Equipos de computación y software	188,161	132,109
Construcciones en curso	336,908	275,359
Totales	3,376,752	3,373,897

(1) El movimiento del año del costo y la depreciación acumulada es el siguiente:

Cuentas	Instalaciones y adecuaciones	Edificio	Construcción en propiedad de terceros (a)	Vehículos	Muebles, enseres y equipos de oficina	Equipos computación y software	Construcción en curso (b)	Total costo
Costo								
Saldo al 01-01-2018	1,204,333	-	1,744,732	109,197	1,183,119	322,467	275,359	5,240,251
Adiciones del año	13,049	-	-	-	109,790	7,320	1,539,105	1,717,655
Activaciones de obras	9,974	677,290	46,338	-	29,895	-	(875,142)	(27,797)
Reclasificaciones	50,428	-	-	-	(50,428)	-	-	-
Ajustes y/o bajas	(1,399)	-	-	-	(1,010)	-	(602,414)	(604,823)
Transferencia a propiedad de inversión (Ver nota 10)	-	(677,290)	-	-	-	-	-	(677,290)
Saldo al 31-12-2018	1,276,385	-	1,791,070	109,197	1,271,366	329,787	336,908	5,647,996
Depreciación acumulada								
Saldo al 01-01-2018	(429,008)	-	(159,974)	(94,542)	(816,363)	(97,532)	-	(1,966,354)
Adiciones del año	(111,269)	-	(114,489)	(5,349)	(66,745)	(32,096)	-	(406,135)
Ajustes y/o bajas	1,245	-	-	-	-	-	-	1,245
Saldo al 31-12-2018	(539,032)	-	(274,463)	(99,891)	(883,108)	(129,628)	-	(2,271,244)
Neto 2018	737,353	-	1,516,607	9,306	388,258	200,159	336,908	3,376,752

- (a) Corresponde a obras realizadas en propiedades de terceros y en los cuales Alessa S.A., construye sus locales comerciales y/o bodegas. A continuación un detalle de estas construcciones:

<u>Propietario</u>	<u>Ciudad</u>	<u>Descripción</u>	<u>Nota</u>
Inversiones & Negocios C. Ltda.	Guayaquil	Centro de distribución Sánchez	169,760
	Quito	Local / centro histórico	168,675
	Quito	Local / El Ejido	458,954
Innocostazul & Dk Management Services S.A.	Manta	Local / Mall del Pacifico (1)	675,532
Inversiones & Negocios C. Ltda.	Guayaquil	Local/Salud (2)	43,686
			<u>1,516,607</u>

- (1) Alessa S.A., realizó inversiones en la ciudad de Manta, con la finalidad de tener locales comerciales en el Mall del Pacifico y por el cual firmó el 01 de febrero del 2017 un contrato tripartito denominado "*Contrato para la Integración Empresarial al Centro Comercial Mall del Pacifico.*" a continuación un detalle del contrato:

La *Inmobiliaria Costa Azul S.A., Innocostazul* (Inmobiliaria) es propietaria del terreno sobre el cual se asienta el Centro Comercial denominado Mall del Pacifico.

La compañía *Dk Management Services S.A.* (operadora) es la entidad encargada de la operación comercial del Centro Comercial Mall del Pacifico.

Objeto del contrato: La operadora ha aceptado la solicitud de Alessa S.A., para asumir la calidad de Integrado del Centro Comercial Mall del Pacifico para que desarrolle su actividad Mercantil en el local No. 51-004-005 ubicado en Subsuelo Uno con una superficie de 1,595.97 mts², a cambio de eso pagará una prima mensual de US\$15,140 a partir del 01 de mayo al 30 de abril del 2018 y a partir de segundo año y hasta la fecha de terminación de este contrato (30 de abril del 2027) de 10 años se incrementará de acuerdo al índice de inflación del país establecido por el INEC o el 5% el que sea menor.

- (2) Se apertura nueva sucursal donde solo se exhiben productos de línea médica.

- (b) A continuación un detalle de las obras que al cierre del año 2018 se encuentra en curso:

<u>#</u>	<u>Descripción de la Obra</u>	<u>Valor</u>
1	Sucursal Portete y la 11	110,000
2	Pisos Centro de Distribución Sánchez CDS	152,065
3	Centro comercial Quevedo	36,000
4	Varias obras menores	38,843
Total		<u>336,908</u>

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Terrano (a)	958,054	958,054
Bodega Artefacta (b)	2,487,520	2,487,520
Terrano y galpones Lodisal(c)	-	3,326,032
Total Costo	3,445,574	6,771,606
Depreciación acumulada bodega Lodisal	-	(333,478)
Depreciación acumulada bodega Artefacta	(501,484)	(376,114)
Total depreciación acumulada	(501,484)	(709,592)
Total Propiedades de Inversión neto	2,944,090	6,062,014

(a) La compañía es dueña de un terreno compuesto por 4 lotes ubicado en el Km 10 ½ vía Daule, lotización Inniaconsa comprado a Febres Cordero Compañía de Comercio S.A. en el año 2012, con un área de 19.056 Mts² a un costo de US\$900.396 más gastos legales y notariales y limpieza US\$57,658 dando un valor total de US\$958,054.

(b) La compañía es dueña de la bodega Artefacta compuesto de 4 lotes de terreno ubicado en la lotización Anaconda en el Km 10.5 vía a Daule, Código Catastro Municipal No. 58-0017-009-0000-0-0, 58-0017-003-0000-0-0, 58-0017-004-0000-0-0 y 58-0017-010-0000-0-0 con una extensión de 18,156 Mts², forma parte de esta bodega el galpón 1 con 8,794.72Mts², el mezzanine con 312.07 Mts² y playa de parqueo con 5,726.83 mts² ubicado frente al galpón industrial y los 3,322.38 mts² corresponden a terreno que esta sin construcción.

(c) El movimiento del año 2018, de los galpones fue el siguiente:

Costo	Valor
Saldo al inicio del año 2018	3,326,032
Transferencia de propiedades y equipos (1)	677,290
Transferencias como aportes a la compañía Soluciones Inmobiliarias Investment S.A. (2)	(4,003,322)
Saldo del costo al final del año 2018	-
Depreciación acumulada	
Saldo al inicio del año 2018	(333,478)
Gasto de depreciación del año	(83,370)
Transferencias como aportes a la compañía Soluciones Inmobiliarias Investment S.A. (1)	416,848
Saldo de la depreciación acumulada al final del año 2018	-

(1) En el mes de enero del 2018, la compañía Corconsa, Coronel & Cordovez Constructora S.A. concluyó el proyecto de construcción de los galpones y estructuras de hormigón armado y albañilería de bodega (Galapesca) cuyo costo total fue de \$ 1,797,776 de los cuales US\$1,120,485 se activó en el 2017 y los US\$677,290 en el año 2018.

(2) La Junta General de Accionista de Alessa S.A. con fecha 25 de octubre del 2018, decidió por unanimidad dar como aporte para el aumento de capital de la compañía SOLUCIONES INMOBILIARIAS INMOINVESTMENT S.A., los galpones por el valor de US\$4,627,055. Al 31 de octubre del 2018 el costo neto de estos bienes eran de US\$3,586,474 por lo que la compañía registró un margen de utilidad por esta transacción de US\$1,040,581. A continuación el detalle:

Costo de galpones al 31 de octubre del 2018	4,003,322
Depreciación acumulada	(416,848)
Costo neto	3,586,474
Utilidad en aporte de galpones (Ver nota 19 # 2)	1,040,581
Aporte total	4,627,055

Los bienes aportados están contruidos en los terrenos ubicados en el Km. 11.5 de la Vía a Daule en el sector denominado Inmaconsa que tienen una extensión total de 51,062 Mt2 los cuales eran propiedad de Alessa S.A. y que formaron parte del aporte realizado en el año 2017.

A continuación un detalle de los bienes aportados:

Descripción	Área (m2)	Valor
Construcción galpón 3	2,625	788,374
Construcción galpón 6	5,996	1,000,014
Construcción galpón 7	6,491	1,949,470
Mezzanine de galpón 7	294	88,397
Total	15,406	4,627,055

11. INVERSIONES MOBILIARIAS

A continuación se presenta la composición del rubro:

	% de participación en el Patrimonio	Diciembre 31,	
		2010	2017
"Corpessa Perú S.A.C"	99,99 %	461,367	361,367
"Hotel Mar S.A. HOTEL MAR"	99,99 %	172,093	172,293
Soluciones Inmobiliarias Inmoinvestment S.A. (Ver nota 10)	99,99%	8,744,441	4,117,386
Industrial Ensambladora y Distribuidora de Electrónicos S.A. REDE	50%	400	400
Total		9,378,301	4,651,446

A continuación un detalle del patrimonio de los años 2018 y 2017 de las compañías donde se tiene las inversiones inmobiliarias:

	Patrimonio	
	2018	2017
"Corpessa Perú S.A.C."	257,001	(65,507)
"Hotel Mar S.A. HOTELMAR"	113,398	120,759
Soluciones Inmobiliarias Immoinvestment S.A. (a)	9,233,856	4,118,186
Industrial Ensambladora y Distribuidora de Electrónicos S.A. (IDE)	14,258	1,418
Total	9,618,513	4,174,856

(a) SOLUCIONES INMOBILIARIAS INMOINVESTMENT S.A. se constituyó mediante escritura pública de constitución del 21 de noviembre del 2017 e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 23 de noviembre del 2017 y su No. Ruc 0993064912001.

El objeto social de esta compañía es la adquisición, enajenación, corretaje, agenciamiento, tenencia, administración, permitta, arrendamiento y explotación de bienes inmuebles urbanos o rústicos; a la realización de avalúos y peritajes de bienes muebles e inmuebles.

A la fecha de emisión de este informe (30 de mayo del 2019), el capital social de la compañía SOLUCIONES INMOBILIARIAS INMOINVESTMENT S.A., está compuesto de la siguiente manera:

<u>Nombre de los accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u># C.I. o RUC</u>	<u>%</u>	<u>Valor</u>
Alessa S.A	Ecuatoriana	0992124857001	99,99%	8,744,441
Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosanchez	Ecuatoriana	0991426485001	0,01%	800
Total				8,745,241

12. OBLIGACIONES BANCARIAS

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Bancos Locales		
Banco Pichincha	6,423,872	4,063,894
Banco Internacional	8,247,166	4,454,539
Total Bancos Locales	14,671,0389	8,518,433

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Exterior		
Santander Internacional	5,052,629	5,045,069
Total Banco del Exterior	5,052,629	5,045,069
Total	19,723,667	13,563,502
Clasificación:		
Corrientes	9,026,034	6,810,649
No Corrientes	10,697,633	6,752,853
Total	19,723,667	13,563,502

A continuación un detalle de las operaciones bancarias:

<u>Operación bancaria</u>	<u>Fecha de concesión</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Saldo al 31-12-2018</u>
Banco Pichincha				
2563852	25/10/2016	29/09/2021	8.47%	616,580
2583954	29/11/2016	03/11/2021	8.76%	951,196
2682685	12/05/2017	05/04/2024	8.95%	870,856
2740972-01	09/08/2018	04/08/2019	8.07%	1,000,000
3056423	03/09/2018	14/01/2019	7.68%	1,450,000
3085004	05/10/2018	18/09/2019	7.50%	800,000
3091910	19/10/2018	20/09/2019	8.95%	630,000
Intereses devengados				105,232
Total Banco Pichincha				6,423,872
Banco Internacional				
100314535	21/08/2014	26/07/2019	8.95%	167,619
100314769	30/11/2014	30/10/2019	8.95%	236,972
100317468	30/08/2016	30/07/2021	8.24%	296,295
100317930	30/12/2016	29/11/2021	8.78%	355,286
100317686	30/10/2016	30/09/2021	8.07%	300,418
100319518	25/03/2010	18/02/2019	7.00%	260,758
100319922	30/06/2010	26/05/2019	7.00%	510,197
100320221	13/09/2018	09/08/2019	8.00%	1,350,972
100320409	25/10/2018	20/09/2019	8.95%	750,296
100320574	01/12/2018	31/10/2023	8.95%	493,454
Pasan				4,730,267

<u>Operación</u> <u>bancaria</u>	<u>Fecha de</u> <u>concesión</u>	<u>Fecha de</u> <u>vencimiento</u>	<u>Tasa de</u> <u>interés</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-12-2018</u>
Vieuen				4,730,297
100320575	01/12/2018	31/10/2023	8.95%	493,454
100320576	01/12/2018	31/10/2023	8.95%	493,454
100320577	01/12/2018	31/10/2023	8.95%	493,454
100320625	20/12/2018	20/11/2023	8.95%	493,331
100320678	30/11/2018	30/11/2023	8.95%	500,000
100320683	30/11/2018	30/11/2023	8.95%	500,000
100320684	30/11/2018	30/11/2023	8.95%	500,000
Intereses devengados				43,206
Total Banco Internacional				8,247,166
Banco Santander				
LD-17236-008	24/08/2017	24/08/2020	3.25%	3,000,000
LD-18109-0008	08/03/2018	08/03/2021	2.90%	1,000,000
LD-18109-0007	08/03/2018	08/03/2021	2.90%	1,000,000
Intereses devengados				52,629
Total Banco Santander				5,052,629
Total General				19,723,667

El calendario de pagos de las obligaciones bancarias al 31 de diciembre del 2018, es el siguiente:

Años	Locales		Exterior		Total
	Pichincha	Internacional	Total	Santander Internacional	
Corto Plazo (Capital+ Interés)					
2019	4,522,482	4,302,485	8,824,967	-	8,824,967
	105,232	43,206	148,438	52,629	201,067
	4,627,714	4,345,691	8,973,405	52,629	9,026,034
Largo Plazo (Capital)					
2020	689,305	1,124,296	1,813,601	3,000,000	4,813,601
2021	679,820	1,027,075	1,706,895	2,000,000	3,706,895
2022	172,199	875,378	1,047,577	-	1,047,577
2023	180,258	874,725	1,062,983	-	1,062,983
2024	66,577	-	66,577	-	66,577
	1,796,159	3,901,474	5,697,633	5,000,000	10,697,633
	6,423,873	8,247,165	14,671,038	5,052,629	19,723,667

13. CUENTAS POR PAGAR

A continuación la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Corto plazo		
Proveedores locales	5,107,153	5,127,501
Proveedores del exterior (b)	15,524,187	13,109,550
Depósitos en garantía/Anticipo Clientes	723,615	839,901
Cuentas por pagar accionistas (a)	880,637	5,765,519
Otras cuentas por pagar	311,224	287,444
Total corto plazo	22,546,816	25,129,916
Largo plazo		
Proveedores del exterior (b)	20,968,665	24,308,730
Depósitos en garantía	100,941	-
Otros pasivos	90,000	100,000
Total largo plazo	21,159,606	24,408,730
Total de cuentas por pagar	43,706,422	49,538,646

(a) A continuación el movimiento del año 2018 de las cuentas por pagar accionistas:

	Valor
Saldo al inicio del año 2018	5,765,519
Nuevos préstamos	320,000
Pago de préstamos	(320,000)
Cargos varios	115,118
Sustitución de deuda con Inversiones y Negocios Cia. Ltda. (Ver nota 7 (2)(a))	(5,000,000)
Saldo al final del año 2018	880,637

(b) A continuación detallamos los proveedores del exterior como sigue:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
No refinanciada		
Otros (1)	4,862,637	7,086,930
Total Deuda No refinanciada	4,862,636	7,086,930
Deuda refinanciada		
Brigth Export Limited	19,770,384	18,234,883
Sanda King Industries Ltd.	6,725,217	6,710,075
Chase International Exports Ltd.	5,134,614	5,386,392
Total Deuda refinanciada (2)	31,630,215	30,331,350
Total	36,492,851	37,418,280

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Clasificación:		
Corrientes	15,524,187	13,109,550
No Corrientes	20,968,665	24,300,730
Total	36,492,852	37,410,280

(1) Corresponde a proveedores por la compra de mercadería adquirida durante el año 2018 y que se detalla a continuación:

Proveedor	Valor en US\$
Santa King Industries Ltd.	2,652,974
Chase Internacional Export Ltd.	1,165,965
Tramontina S.A.	342,182
Singer American Trading S.A.	225,235
Rey Export Internacional S.A.C.	107,526
Otros proveedores minoritarios	368,755
Total	4,862,637

(2) A continuación el cronograma de pagos de aquellos proveedores con quienes la compañía posee convenios de pagos:

Años	Bright Export Limited (a)	Santa King Industries Ltd. (b)	Chase International Export Ltd. (c)	Total
Corto Plazo				
* 2017	959,531	-	-	959,531
* 2018	1,935,670	1,546,772	1,172,097	4,654,539
2019	1,958,026	1,565,074	1,185,965	4,709,066
Total	4,853,227	3,111,846	2,358,062	10,323,135
Largo Plazo				
2020	1,980,641	1,583,593	1,199,998	4,764,232
2021	2,003,517	1,602,329	1,214,196	4,820,042
2022	3,395,657	403,535	305,707	4,104,979
2023	2,050,064	-	-	2,050,064
2024	2,073,742	-	-	2,073,742
2025	2,097,693	-	-	2,097,693
2026	1,057,913	-	-	1,057,913
Total	14,659,227	3,509,457	2,719,981	20,968,665
Total Capital	19,512,454	6,701,303	5,078,042	31,291,800
Intereses	257,930	23,914	56,571	338,415
Total	19,770,384	6,725,217	5,134,614	31,630,215

** Saldos pendientes de pago años 2017 y 2018. Alessa S.A., no pudo cumplir con los pagos debido al otorgamiento de créditos a nuevos clientes y extensión de plazos de créditos, lo que ocasionó una disminución en el flujo.*

- (a) Corresponde al convenio comercial y económico que firmaron Alessa S.A. y Bright Export Limited, por la deuda que mantenía con este proveedor, al cierre del año 2016 por US\$19,097,492; y es pagadera trimestralmente a una tasa del 1% anual con un premio por cada pago del capital del 15% con vencimiento en el año 2026 y se presenta al costo amortizado. No se cumplió a cabalidad con el convenio.

	Valor
Saldo al inicio del año 2018	18,234,803
(+) Provisión de intereses	166,501
(-) Resciliación de convenio de dación de pago (1)	1,369,000
Saldo al final del año 2018	19,770,384
Capital	19,521,454
Interés	257,930
Total	19,770,384

- (1) Con fecha 20 de diciembre del 2018, se firma el Contrato de Transacción y Resciliación a un convenio de dación de pago donde se acuerda dejar sin efecto el Acuerdo Privado de Dación en Pago firmado el 07 de septiembre del 2015, en el cual Alessa S.A. cedía la totalidad de las acciones que mantenía en Hotel del Mar S.A. Hotelmar por un valor de US\$1,369,000 y se las entregaba a Bright Export Limited como dación en pago de sus pasivos.

Hasta la fecha de emisión de este Informe (30 de mayo del 2019), la compañía no ha llegado a un acuerdo de cómo va a cancelar esta deuda adicional de US\$1,369,000, pero la Gerencia de la compañía reconoce este pasivo y prevee que será cancelada en el 2022 por lo tanto no será revertido por ninguna circunstancia.

- (b) Corresponde al convenio comercial y económico que firmaron Alessa S.A. y Santa King Industries Ltd., por la deuda que mantenía con este proveedor, al cierre del año 2016 por US\$8,229,988 y que es pagadera trimestralmente a una tasa de interés del 1,17 % con vencimiento en enero del año 2022. No se cumplió a cabalidad con el convenio de pagos.

	Valor
Saldo al inicio del año 2017	6,710,075
(+) Provisión de intereses	70,944
(-) Pagos de interés	(55,802)
Saldo al final del año 2018	6,725,217
Capital	6,701,303
Interés	23,914
Total	6,725,217

- (c) Corresponde al convenio comercial y económico que firmaron Alessa S.A. y Chase International Exports Ltd., por la deuda que mantenía con este proveedor, al cierre del año 2016 por US\$6,810,539 y que es pagadera trimestralmente a una tasa de interés del 1,17 % con vencimiento en febrero del año 2022. No se cumplió a cabalidad con el convenio.

	Valor
Saldo al inicio del año 2017	5,386,392
(+) provisión de intereses	54,909
(-) Pagos de interés	(15,811)
(-) Pagos de capital	(290,876)
Saldo al final del año 2010	5,134,614
Capital	5,078,043
Interés	56,571
Total	5,134,614

14. PASIVOS ACUMULADOS - PROVISIONES

A continuación la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Nómina por pagar	40,830	17,400
Participación de trabajadores (a)	796,689	662,160
Beneficios sociales (b)	628,528	707,327
IBSS por Pagar (c)	138,758	124,489
Total	1,604,805	1,591,376

(a) PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicables a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores son como sigue:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Saldo al inicio del año	662,160	594,167
Provisiones	770,755	636,403
Consignación	(8,354)	-
Otros	(26)	(213)
Pagos	(627,846)	(568,277)
Saldo al final del año	796,689	662,160

- (b) Los beneficios sociales comprenden obligaciones del patrono con sus empleados tales como el décimo tercer sueldo por US\$41,617; décimo cuarto sueldo por US\$163,063; vacaciones por US\$408,594 y fondo de reserva por US\$14,454.
- (c) Comprende valores a cancelar al IESS por concepto de aporte personal y patronal por el valor de US\$97,176; Iccc - Secap por US\$4,635 y por préstamos quirografarios e hipotecarios por US\$36,947.

15. OBLIGACIONES DE BENEFICIOS LEGALES

A continuación la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Jubilación patronal (a)	1,069,407	855,533
Bonificación y desahucio (b)	409,990	312,002
Total	1,479,397	1,167,535

El movimiento del año 2018, de las cuentas de Beneficios legales es el siguiente:

	Bonificación desahucio	Jubilación Patronal
Saldo al 31 de diciembre 2017	312,002	855,533
(+) Provisiones	107,035	213,874
(-) Pagos	(9,047)	.
Saldo al 31 de diciembre 2018	409,990	1,069,407

(a) Jubilación patronal:

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestados sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que le corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

(b) 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 servicio.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 por un actuario independiente. Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

Tasa de descuento	7,72 %
Tasa de incremento salarial C.P	2 %
Tasa de incremento salarial I.P.	1,50 %
Tasa de mortalidad e invalidez	Tabla del IESS 2002
Tasa de rotación (promedio)	23,01 %

De acuerdo con el decreto ejecutivo No. 476, publicado en el Registro Oficial suplemento No. 309 del 21 de agosto de 2018 de la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, referente a la parte pertinente a la deducibilidad de las provisiones de la jubilación patronal y bonificación por desahucio, expresa:

Art. 28.- Gastos generales deducibles

"f) La totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y pensiones jubilares patronales, conforme lo dispuesto en el Código del Trabajo. A efectos de realizar los pagos por concepto de desahucio y jubilación patronal, 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 fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no."

Art. 26, numeral 10, literal c):

"11. Las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera no son deducibles; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación por la cual se efectuó la provisión y hasta por el monto efectivamente pagado, conforme lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno."

La compañía por el año 2018 según informe actuarial tuvo un costo laboral por jubilación patronal y desahucio de US\$179,349 que se consideraron como gastos no deducibles y por el cual reconoció un activo por impuesto diferido de US\$44,835.

16. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTA

A continuación la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Capital social	4,950,000	4,950,000

El capital suscrito de la compañía, según la Superintendencia de Compañías al 31 de diciembre del 2018 y 2017, consiste en 4,950,000 acciones respectivamente de US\$1,00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Nombres de los Accionistas	Cédula de Identidad	%	Total
Bucheli Sánchez José Estuardo	0919560052	3,75	185,625
Bucheli Sánchez Kristell Elizabeth	0919560060	3,75	185,625
Bucheli Sánchez María Paulette	0919560078	3,75	185,625
Sanchez Burgos Delsy Rosario	1202271029	11,25	556,875
Sánchez De la Torre Xavier Estuardo	0911913028	11,25	556,875
Sanchez Galbor Estuardo Andres	0928437501	11,25	556,875
Sanchez Garcia Estuardo Alcides	0902373414	10,00	495,000
Sanchez Robayo Alcides Eduardo	0908874639	11,25	556,875
Sanchez Robayo Maria Elena	0905904546	11,25	556,875
Sanchez Urquiza Juan Xavier	0913144234	11,25	556,875
Sánchez Urquiza Rocío de los Angeles	0913156246	11,25	556,875
Totales		100%	4,950,000

RESERVA LEGAL: De conformidad con el artículo 297 de la Ley de Compañías, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un 10%, destinados a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF: De acuerdo a la Resolución No. SC/ICLCPA/IFES.6.11.007 del 9 de septiembre del 2011 emitida por la Superintendencia de Compañías para el tratamiento prospectivo de los efectos de la adopción por primera vez de las NIIF si este fuese negativo (saldo deudor) podrá ser absorbido por el saldo acreedor de las cuentas de Reserva de Capital, Reserva por valuación o Superávit por revaluaciones de Inversiones.

17. IMPUESTO A LA RENTA

(a) Años abiertos a revisión fiscal

Las autoridades tributarias tienen la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a las ganancias calculado por la Compañía en los 6 años posteriores al año de presentación de la declaración jurada de impuestos. Las Declaraciones juradas del impuesto a las ganancias e Impuesto general a las Ventas y de Retenciones a la Fuente están sujetas a la fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

(b) Dividendos en efectivo

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de impuesto a la Renta;

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo, quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades (25% o 20%).

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (25% o 20%).

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

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

(c) LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA (Viernes 29 de diciembre de 2017 Segundo Suplemento - Registro Oficial N° 150)

— REFORMAS A LA LEY ORGÁNICA RÉGIMEN TRIBUTARIA INTERNO - LORTI.

De las Exenciones Artículo 9.6.- Exoneración del pago del impuesto a la renta para nuevas microempresas.

Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, gozarán de la exoneración del impuesto a la renta durante tres (3) años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto o incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos, de conformidad con los límites y condiciones que para el efecto establezca el reglamento a esta Ley.

De las Deducciones artículo 10 Sustitúyase el numeral 13 por el siguiente:

Los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme a lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de impuesto a la renta, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por desahucio y de jubilación patronal.

De las Tarifas Art. 37.- Tarifa del impuesto a la renta para sociedades:

Se incrementa la tarifa del impuesto a la renta de las sociedades del 22% al 25% para aquellas sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el País y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas.

La tarifa del impuesto a la renta correspondiente a la sociedad más tres puntos porcentuales (28%) para las sociedades que cuenten con accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o régimen de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% de capital social o aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

(d) La conciliación tributaria al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	5,138,369	4,243,217
Menos:		
15% participación de trabajadores (Ver nota 14)	(770,755)	(636,483)
Más:		
Gastos no deducibles (1)	1,656,614	556,368
Menos:		
Deducciones adicionales (2)	(884,700)	(510,979)
Base de cálculo para el impuesto a la renta	5,139,527	3,652,123
Impuesto a la renta causado	1,284,882	803,467
Impuesto mínimo de impuesto a la renta declarado	636,088	581,610
Deducción decreto ejecutivo Z10	-	(180,475)
Impuesto mínimo de impuesto a la renta	636,088	401,135
Gasto de impuesto a la renta (3)	1,284,882	803,467

(1) Incluye US\$1,369,201 de pérdida de valor en acciones por resciliación a un convenio de dación de pago, documento privado del 20 de diciembre 2018; US\$21,390 gastos financieros; \$86,666 costo financiero según informe actuarial y US\$179,349 de provisiones por jubilación patronal y desahucio.

(2) Corresponde a la ganancia que se generó en la sucursal de Manta de acuerdo a los beneficios tributarios vigentes referente a las nuevas inversiones.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2017	2017
Saldo al inicio (por cobrar) o pagar de impuesto a la renta	176,619	173,039
Impuesto a la renta causado (3)	1,284,882	803,467
Pago de impuesto a la renta	(176,619)	(173,039)
Retenciones en la fuente de clientes año	(531,537)	(496,426)
Retenciones por dividendos anticipados	(1,912)	-
Anticipo de impuesto a la renta del año	(139,662)	(130,422)
Impuesto a la renta por (cobrar) pagar SRI (Ver nota 18)	<u>611,771</u>	<u>176,619</u>

18. IMPUESTOS POR PAGAR

A continuación la composición del rubro

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Impuesto a la renta por pagar	611,771	176,619
IVA en Ventas	627,400	566,669
Retención de IVA por pagar	61,480	101,907
Retención en la fuente de impuesto a la renta	47,275	80,128
Total	<u>1,348,006</u>	<u>925,323</u>

19. OTROS INGRESOS

Los otros ingresos durante los años 2018 y 2017 son los siguientes:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Ingresos por arriendos menos costo por depreciación(1)	349,021	1,188,626
Rendimientos financieros	6,290	15,050
Intereses a relacionadas	258,205	144,362
Premio por pagos puntuales a proveedor del exterior	-	124,440
Otros (2)	1,747,367	105,042
Total	<u>2,360,882</u>	<u>1,577,520</u>

(1) Durante los años 2018 y 2017, los ingresos por arriendos cobrados fueron los siguientes:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Arrendatario		
Unicomer Ecuador S.A.	557,762	563,306
Plastro S.A.	-	12,826
Total facturado	557,762	1,425,157
(-) Depreciación	(208,741)	(236,531)
Total	349,021	1,188,626

{2} Incluye US\$1,040,581 de utilidad en aporte de bienes a Soluciones Inmobiliarias Investment S.A. (Ver nota 10(c) # 2) y US\$706,786 de ingresos varios como servicios de transporte, comisiones Wester Union, reciclajes, servicios de recaudación a terceros y otros.

20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración durante los años 2018 y 2017 son los siguientes:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	682,938	646,222
Beneficios Sociales	451,407	405,746
Otros gastos de personal	62,473	59,314
Gastos de Viaje	69,580	77,862
Honorarios y comisiones	605,018	694,371
Mantenimiento y reparaciones	18,550	41,526
Seguros	151,822	116,519
Impuestos y contribuciones	131,422	123,373
Locales arrendados	8,384	166,469
Servicios públicos	55,174	120,818
Suministros y materiales	25,399	33,389
Guardianía	-	53,308
Otros	192,067	146,147
Total	2,534,234	2,685,064

21. GASTOS DE VENTAS

Los gastos de venta durante los años 2018 y 2017 comprenden las siguientes partidas:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	4,218,203	3,405,267
Beneficios sociales	1,617,684	1,260,717
Otros gastos de personal	93,247	128,376
Comisiones tarjeta de crédito	352,364	300,333
Gastos de promoción y publicidad	512,058	393,598
Gastos de Viaje	211,865	151,903
Gastos de despacho	462,726	467,667
Mantenimiento y reparaciones	393,323	449,922
Honorarios y comisiones	640,411	471,827
Seguros	157,188	169,871
Impuestos y contribuciones	205,664	256,217
Locales arrendados (1)	3,357,850	2,009,467
Baja de inventarios	-	406,287
Servicios públicos	357,202	338,616
Suministros y materiales	321,410	193,914
Guardianía	334,489	377,520
Pérdida en Rescisión a un convenio de dación o pago (No deducibles) (Ver nota 13 (a))	1,369,201	-
Otros gastos de ventas	244,680	253,059
Total	14,857,565	11,034,561

(1) Este incremento en el año 2018, se debe principalmente a la apertura de nuevas sucursales en las ciudades de Quito y Machala, y el incremento de los cánones de arrendamiento que se realizaron a partir de Julio 2018.

22. GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros al 31 de diciembre del 2018 y 2017, comprenden lo siguiente:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Intereses por obligaciones financieras	1,000,219	408,073
Intereses por obligaciones con proveedores del exterior	292,354	147,650
Impuesto a la salida de divisas	18,243	255,405
Otros gastos financieros	111,498	63,313
Total	1,422,314	874,441

23. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante los años 2018 y 2017, las principales transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Inversiones y Negocios Cía. Ltda.		
Ingresos	192,671	127,121
Egresos	1,933,001	1,276,011
Prestamos entregados	200,000	6,391,000
Compensación de deuda	5,000,000	2,215,004
Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosánchez		
Ingresos	35,588	25,897
Egresos	516,235	426,234
Prestamos entregados	80,000	1,610,000
Vientonort S.A.		
Egresos		67,818
Hotel del Mar S.A. Hotelmar		
Ingresos	25,893	14,187
Egresos	1,627	-
Prestamos entregados	500	23,821
Endoso de nota de crédito desmaterializada	-	99,214
Pacific Bottling Company S.A. PBCOM		
Ingresos	9,256	6,816
Egresos	5,270	6,477
Industrial, Ensambladora y Distribuidora de Electrónicos S.A. (IEDIE)		
Ingresos	-	653
Egresos	1,924,865	289,866
Prestamos entregados	37,775	205,350
Inversiones en acciones	-	400
Soluciones Inmobiliarias INMOINVESTMENT S.A.		
Egresos	54,600	-
Aportes de bienes (galpones)	4,627,055	4,117,386

24. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 01 de enero del 2018, y la fecha de los presentes estados financieros (30 de mayo del 2019), según la Gerencia de la compañía no han ocurrido hechos posteriores significativos de carácter financiero - contable que puedan afectar la interpretación de los presentes estados financieros.

