POLITICAS CONTABLES
2019
CASCRON S A

Usuario de Windows
viyanorsa@hotmail.com

2. **Principios y prácticas contables**

A continuación, se presentan los principios y prácticas contables utilizados en la preparación de los estados financieros de la Compañía:

2.1. Bases para la preparación –

Los estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las Propiedades de Inversión que han sido medidas a su valor razonable. Los estados financieros se presentan en miles de dólares (moneda funcional y de presentación), excepto cuando se indique lo contrario.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, quien manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes emitidos por el IASB.

2.2. Resumen de principios y prácticas contables significativas –

(a) Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior –

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo generalmente establecido por la regulación o condiciones de mercado son registradas en la fecha de negociación de la operación; es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

La clasificación de los instrumentos financieros en su reconocimiento inicial depende de la finalidad para que los instrumentos financieros fueron adquiridos y sus características. Todos los instrumentos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos incrementales relacionados a la transacción que sean atribuidos directamente a la compra o emisión del instrumento, excepto en el caso de los activos o pasivos financieros que sean llevados a valor razonable con efecto en resultados.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición": (i) activos y pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados, (ii) activos financieros disponibles para la venta (iii) inversiones mantenidas hasta su vencimiento, (iv) préstamos y cuentas por cobrar y (v) pasivos financieros al costo amortizado, según sea apropiado.

La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros al momento de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2019, la Compañía únicamente mantiene como instrumentos financieros préstamos y cuentas por cobrar y pasivos financieros. Los aspectos más relevantes de las categorías de instrumentos financieros que mantiene la Compañía se describen a continuación:

(i) Préstamos y cuentas por cobrar

La Compañía mantiene en esta categoría: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, neto y otras cuentas por cobrar; las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de su provisión de cobranza dudosa cuando es aplicable.

El efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos en bancos locales y están sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado inactivo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son llevadas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos la provisión por cobranza dudosa. Las pérdidas originadas por la provisión por cobranza dudosa son reconocidas en el estado de resultados integrales.

(ii) Pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los pasivos financieros incluyen, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros son posteriormente medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa efectiva de interés.

Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

(b) Baja de activos y pasivos financieros –

Activos financieros:

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso ("pass through"); y (iii) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros:

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación del pago se termina, se cancela o expira. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante; dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

(c) Deterioro del valor de los activos financieros –

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva del deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el "evento que causa la pérdida"), y en ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una *disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos* en las condiciones de morosidad, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

La provisión para cuentas de cobranza dudosa se establece cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta.

La provisión para cuentas de cobranza dudosa se registra con cargo a resultados del ejercicio en que se determine su necesidad.

(d) Compensación de instrumentos financieros –

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

(e) Transacciones en moneda extranjera –

Moneda funcional y de presentación

La moneda funcional es determinada como aquella que prevalece en el ambiente económico en el cual opera la Compañía. La Compañía estableció que la moneda funcional y de presentación es el dólar, por lo que los estados financieros presentan la información financiera en su moneda funcional.

Transacciones y saldos

Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas por diferencia de cambio resultante de la liquidación de dichas transacciones y de la traslación de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de la fecha del estado de situación financiera, son reconocidas en el estado de resultados integrales. Los activos y pasivos no monetarios determinados en moneda extranjera son trasladados a la moneda funcional al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción.

(f) Efectivo y equivalentes de efectivo –

El efectivo y equivalentes de efectivo corresponde a cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo con vencimientos menores a tres meses desde la fecha de adquisición, todos ellos registrados en el estado de situación financiera. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se retira 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 de resultados en el periodo en el que el activo fue dado de baja. 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 inmuebles, mobiliario 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 inmuebles, mobiliario y equipo se transfiere a una propiedad de inversión, el Patrimonio Fideicometido contabiliza el activo hasta la fecha del cambio de uso de acuerdo con la política contable establecida para los inmuebles, mobiliario y equipo.

(j) Inmuebles, mobiliario y equipo –
Los inmuebles, mobiliario y equipo son registrados a su costo histórico de adquisición, menos la depreciación acumulada y la provisión por deterioro del valor de los activos de larga duración, de ser aplicable.

El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable que se produzcan beneficios económicos futuros que excedan el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta estimando las siguientes vidas útiles:

	Años
Equipos diversos	10
Muebles y enseres	10
Unidades de transporte	5
Equipo de cómputo	3
Edificios	20

Cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación acumulada y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados integrales.

(k) Deterioro del valor de los activos no financieros –

La Compañía evalúa cada fin de año si existe un indicador de que un activo podría estar deteriorado. La Compañía prepara un estimado del importe recuperable del activo cuando existe un indicio de deterioro, o cuando se requiere efectuar la prueba anual de deterioro para un activo. El importe recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable de la unidad generadora de efectivo menos los costos de vender y su valor de uso, y es determinado para un activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo de manera independiente. Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido el valor y es reducido a su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

La Compañía efectúa una evaluación en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si hay un indicio de que las pérdidas por deterioro previamente reconocidas ya no existen más o podrían haber disminuido. Si existe tal indicio el importe recuperable es estimado. Las pérdidas por deterioro previamente reconocidas son reversadas sólo si se ha producido un cambio en los estimados usados para determinar el importe recuperable del activo desde la fecha en que se reconoció por última vez la pérdida por deterioro. Si este es el caso, el valor en libros del activo es aumentado a su importe recuperable. Dicho importe aumentado no puede exceder el valor en libros que se habría determinado, neto de la depreciación, si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para el activo en años anteriores. Dicha reversión es reconocida en resultados integrales a menos que el activo se lleve a su valor revaluado, en cuyo caso la reversión es tratada como un aumento de la revaluación. Luego de efectuada la reversión, el cargo por depreciación es ajustado en periodos futuros, distribuyendo el valor en libros del activo a lo largo de su vida útil remanente.

(l) Impuesto a la renta –

Impuesto a la renta corriente –

El pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea pagado a la Autoridad Tributaria, por lo tanto, se calcula en base a la renta imponible determinada para fines tributarios.

Impuesto a la renta diferido –

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

La Compañía reconoce el pasivo por impuesto diferido por todas las diferencias temporales imponibles.

El activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporales deducibles, y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables no utilizadas, de haber, en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puede compensar dichas diferencias temporales deducibles, y/o se puedan utilizar dichos créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrarles.

El importe en libros del activo por impuesto diferido se revisa en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que estos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente. El activo por impuesto diferido no reconocido se reevalúa en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reconoce en la medida en que se torne probable la existencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

El activo y pasivo por impuesto diferido se mide a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el ejercicio en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, en base a las tasas impositivas y normas fiscales que fueron aprobadas a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a esa fecha.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por impuesto a la renta corriente, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma autoridad tributaria y la misma jurisdicción fiscal.

Impuesto sobre las ventas –
Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;

- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

(m) Provisiones –

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueden estimar confiablemente el monto de la obligación.

Las provisiones se revisan cada periodo y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

(n) Contingencias –

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 hacia la Compañía.

Por su naturaleza, las contingencias sólo se resolverán cuando uno o más eventos futuros ocurran o no. La determinación de las contingencias involucra inherentemente el ejercicio del juicio y el cálculo de estimados de los resultados de eventos futuros.

(o) Utilidad por acción –

La utilidad por acción ha sido calculada sobre la base del promedio ponderado de las acciones comunes en circulación a la fecha del estado de situación financiera, deducidas las acciones en tesorería. Las acciones que provienen de la capitalización de utilidades constituyen una división de acciones y; por lo tanto, para el cálculo del promedio ponderado del número de acciones se considera que esas acciones siempre estuvieron en circulación, nota 9.

La utilidad por acción diluida corresponde a la utilidad básica por acción, ajustada por los efectos dilutivos de acciones originadas por conversión de bonos o acciones convertibles, entre otros. Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto dilutivo, por lo que la utilidad básica y diluida por acción son las mismas.

(p) Reconocimiento de ingresos –

Los ingresos provenientes de los arrendamientos operativos (alquileres), menos los costos directos iniciales que la Compañía incurre por estos arrendamientos, se reconocen siguiendo el método de línea recta durante la vigencia del contrato de arrendamiento, a excepción de los ingresos de alquiler contingentes, que se reconocen en el momento que este sucede.

Los incentivos otorgados por los arrendatarios para entrar en contratos de arrendamiento se distribuyen uniformemente a lo largo del plazo del contrato, independientemente del momento en que se cobre. El plazo de diferimiento de los incentivos corresponderá al

periodo no devengado del contrato de arrendamiento, junto con cualquier otro plazo por el cual el arrendatario tenga la opción de prorrogar el arrendamiento, y la Gerencia tenga certeza que lo ejercerá.

Los ingresos por arrendamientos son reconocidos en el estado de resultados integrales a medida en que se devengan en el periodo en el cual se relaciona.

Los ingresos por cargos de servicio se relacionan a los gastos asumidos por cuentas de los arrendatarios los cuales son reconocidos en el periodo en los cuales se devenga el gasto. Los demás ingresos son reconocidos cuando se devengan.

(q) Depósitos en garantía –
Los depósitos en garantía recibidos se reconocen inicialmente a su valor razonable y medido posteriormente a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre el valor razonable inicial y el importe nominal se incluye como un ingreso por arrendamiento operativo de manera lineal a lo largo del plazo del contrato.

(r) Reconocimiento de costos y gastos –
Los gastos por cargos de servicio se registran a medida que estos son brindados, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por el correspondiente servicio por alquiler.

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que devengan, independientemente del momento en que se paguen, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

(s) Medición del valor razonable –
La Compañía mide algunos de sus instrumentos financieros tales como propiedades de inversión, al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrito a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 – Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 – Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 – Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte. Asimismo, la Gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

(t) Eventos posteriores –
Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

(u) Nuevos procedimientos contables –

La Compañía decidió no adoptar anticipadamente las siguientes normas e interpretaciones que fueron emitidas por el IASB, pero que no son efectivas al 31 de diciembre de 2019:

- NIIF 9 "Instrumentos financieros" –
  En julio de 2014, la IASB emitió la versión final de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" la cual recoge todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y reemplaza la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" y todas las versiones previas de la NIIF 9. La norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición, deterioro y contabilidad de cobertura. La NIIF 9 tiene vigencia para los periodos anuales que empiezan el 1 de enero de 2018, y se permite su adopción anticipada. Se permite la aplicación retroactiva, pero la información comparativa no es obligatoria. Se espera que la adopción de la NIIF 9 no tenga un efecto significativo en la clasificación y medición de los activos y pasivo financieros de la Compañía.

- Ciclo de mejoras anuales 2010-2012 –
  Estas mejoras tienen vigencia a partir del 1 de julio de 2014 y no se espera que tengan un impacto material en la Compañía. Estas mejoras están relacionadas con la NIIF 2 "Pagos basados en Acciones" (aclara varios asuntos relacionados con condiciones de desempeño y devengo de beneficios), NIIF 3 "Combinaciones de Negocios" (clasificación de pasivos surgidos en combinaciones de negocios y medición posterior al valor razonable), NIIF 8 "Segmentos Operativos" (requiere mayor revelación sobre criterios de agregación de segmentos), y NIC 24 "Revelaciones de Partes Relacionadas" (requiere mayores revelaciones y aclara que una entidad que provee servicios gerenciales es una entidad relacionada).

- Ciclo de mejoras anuales 2011-2013 –
  Estas mejoras tienen vigencia a partir del 1 de julio de 2014 y no se espera que tengan un impacto material en la Compañía. Estas mejoras están relacionadas con la NIIF 3 "Combinaciones de Negocios" (establece que los acuerdos conjuntos están fuera de alcance), y NIC 40 "Propiedades de Inversión" (los servicios complementarios van a diferenciar entre una propiedad de inversión y una propiedad ocupada por su dueño).

- NIIF 15 "Ingresos de contratos con clientes"
  La NIIF 15 fue emitida en mayo de 2014 y estableció un modelo de cinco pasos que aplicará a los ingresos que surgen de contratos con clientes. Bajo la NIIF 15, el ingreso es reconocido por un monto que refleja la consideración contractual acordada con el cliente. Los principios en la NIIF 15 proporcionan un enfoque más estructurado para medir y conocer los ingresos.
  La nueva norma sobre ingresos es aplicable a todas las entidades y reemplazará a todos los requerimientos de reconocimiento de ingresos bajo las NIIF. Se requiere una aplicación retroactiva completa o modificada para los periodos anuales que empiezan el 1 de enero de 2017 y se permite la adopción anticipada. La Compañía está actualmente evaluando el impacto de la NIIF 15 y planea adoptarla en la fecha requerida de su vigencia.

- Modificación de la NIC 27: Método de participación patrimonial en los estados financieros separados –
  La modificación permitirá que las entidades usen el método de participación patrimonial para registrar las inversiones en subsidiarias, acuerdos conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados. Las entidades que ya vienen aplicando las NIIF y elijen cambiar al método de participación patrimonial en sus estados financieros separados tendrán que aplicar el cambio de manera retroactiva. Las modificaciones tienen vigencia para los periodos anuales que empiezan el 1 de enero de 2016 y se permite la adopción anticipada. En opinión de la Gerencia, la adopción de dichas normas e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en la posición financiera y resultados de la Compañía cuando entren en vigencia, así como tampoco en las revelaciones requeridas para sus estados financieros.

2.3. Juicios, estimados y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia utilice juicios, estimados y supuestos para determinar las cifras reportadas de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos por periodos terminados el 31 de diciembre de 2017 y de 2016.

En opinión de la Gerencia, 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 Gerencia de la Compañía no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros.

Los estimados más significativos considerados por la Gerencia en relación con los estados financieros adjuntos se refieren básicamente a:

(i) Deterioro del valor de los activos no financieros (nota 2.2. (k)) –
La Compañía evalúa cada fin de año si existe un indicador de que un activo podría estar deteriorado.

A la fecha de los estados financieros, en opinión de la Gerencia, no existe evidencia de deterioro ya que muestran tendencias favorables a los intereses de la Compañía, lo que sustenta la recuperación de sus activos permanentes.

(ii) Valor razonable de las propiedades de inversión (nota 2.2. (i)) –
El valor razonable de las propiedades de inversión que generan renta para la Compañía, ha sido determinado por la Gerencia utilizando el método de flujos de caja descontados.

Las propiedades de inversión mantenidas para operar en el futuro también se miden a su valor razonable, el cual es determinado mediante tasaciones realizadas por un tasador acreditado, independiente y externo, excepto si estos valores no se pueden determinar con fiabilidad. En casos excepcionales, cuando el valor razonable no puede determinarse de manera fiable, estas inversiones se registran al costo.

La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión requiere la utilización de estimaciones, tales como los flujos de efectivo futuros de los activos (por ejemplo: arrendamientos, ventas, alquileres fijos a los diferentes tipos de locatarios, alquiler variable en función a un porcentaje de las ventas, costos de operación, costos de construcción, y tasas de descuento aplicable a los activos. Adicionalmente, los riesgos de desarrollo (como la construcción y el abandono) también se tienen en cuenta al determinar el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción.

La volatilidad en el sistema financiero se refleja en los mercados inmobiliarios. Por lo tanto, para estimar los valores de mercado de las propiedades de inversión en el estado de situación financiera, la Gerencia y tasadores utilizan su conocimiento del mercado y el criterio profesional, y no dependen únicamente de transacciones comparables históricas. En este sentido, hubo un mayor grado de incertidumbre que la que existe en un mercado más activo, para la estimación de los valores de mercado de las propiedades de inversión.

Los métodos y supuestos significativos utilizados en la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión se detallan en la nota 5.

(iii) Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales de inmuebles, mobiliario y equipo (nota 2.2(j)) –
La determinación el método de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de inmuebles, mobiliario y equipo involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias.

Las vidas útiles y los valores residuales de los Inmuebles, mobiliario y equipo, han sido determinados en base a tasaciones realizadas por peritos independientes y la depreciación generada es reconocida en el estado de resultados integrales por el método de línea recta; la Gerencia de la Compañía estima que dichas vidas útiles están acorde con el tiempo que estos activos generarán beneficios económicos. Estos supuestos son revisados en forma periódica y son ajustados prospectivamente en el caso de identificarse algún cambio.

(iv) Impuestos (nota 2.2. (l)) –
Existe incertidumbre con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas, a los cambios en las normas tributarias y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado gravable del futuro. La Compañía calcula provisiones sobre la base de estimaciones razonables, para las posibles consecuencias derivadas de las inspecciones realizadas por parte de la Autoridad Tributaria. El importe de estas provisiones se basa en varios factores, tales como la experiencia en inspecciones tributarias anteriores, y en las diferentes interpretaciones acerca de las regulaciones tributarias realizadas por la Compañía y sus asesores. Esas diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones, dependiendo de las circunstancias y condiciones existentes en el lugar de domicilio de Compañía.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

(v) Arrendamientos operativos (nota 2.2. (h)) –
La Compañía ha pactado contratos de arrendamiento sobre sus inmuebles mantenidos como propiedades de inversión y aquellos mantenidos como propiedades de inversión disponibles para la venta. En base a los términos y condiciones de los referidos contratos de arrendamiento, la Compañía ha determinado que mantiene todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de estos bienes; registrando dichas operaciones como arrendamientos operativos.

En opinión de la Gerencia, las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

CPA Vicente Yagual Brito
Contador Reg. 18102

Ab. Jaime Holguín Martínez
Gerente