INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

CONTENIDO: **Páginas**

Dictamen de los auditores independientes	**1 – 3**
Estados Financieros	
Situación Financiera	4 - 5
Estado de resultado Integral	6
Estado de cambios en el patrimonio de los socios	7
Estado de flujos de efectivo	8 – 9
Notas a los estados financieros	10 – 56

Dictamen de los auditores independientes

Guayaquil, 31 de julio de 2020

A los Señores Socios de:

INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

1. **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.,** (una compañía de responsabilidad limitada constituida en el Ecuador), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados de resultados integrales, de cambio en el patrimonio de los socios y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, 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 **INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2019, los resultados integrales de sus operaciones, de cambio en el *patrimonio de los socios y flujos* de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo 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 (NIA). 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.

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

3. **Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros**

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

En la preparación de estos estados financieros, la Administración 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 Administración intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo. La Administración es responsable de vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

4. **Responsabilidades del auditor sobre la auditoria 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 resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.

- 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

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

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 Administración 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 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 Administración, 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.

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

Refrendado por

ING. GALO FARFAN P, MBA
Licencia profesional 7871

Guayaquil – Ecuador

INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	Dic. 2019
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalente de efectivo	**5**	364,578
Cuentas por cobrar comerciales	**6**	196,653
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	**7 (a)**	2,565,704
Otras cuentas por cobrar	**8**	109,697
Impuestos por cobrar	***17 (e)***	*55,809*
Gastos pagados por anticipados		131
Total activos corrientes		**3,292,572**
ACTIVOS NO CORRIENTES :		
Propiedades y equipos, neto	**9**	21,611,289
Propiedades de inversión, neto	**10**	179,713
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	**7 (a)**	5,156,584
Inversiones mobiliarias y derechos fiduciarios	**11**	8,329,319
Activo por impuestos diferidos		1,945
Total activos no corrientes		**35,278,850**
TOTAL		**38,571,422**

Ec. Juan Xavier Sánchez Urquizo
Representante Legal

C.P.A. Kerly Macías Rosado
Contadora

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 56 forman parte integral de los estados financieros.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	Dic. 2019
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		
PASIVOS CORRIENTES:		
Obligaciones bancarias	**12**	1,626,214
Cuentas por pagar	**13**	1,499,941
Cuentas por pagar compañías relacionadas y/o socios	**7 (b)**	2,094,162
Pasivos acumulados - provisiones	**14**	123,598
Impuestos por pagar	**19**	14,655
Total pasivos corrientes		**5,358,570**
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Obligaciones bancarias	**12**	1,096,557
Cuentas por pagar	**13**	13,380,189
Cuentas por pagar compañías relacionadas y/o socios	**7 (b)**	3,923,543
Obligaciones de beneficios legales	**15**	27,759
Pasivo tributario diferido	**20**	1,113,873
Total pasivos no corrientes		**19,541,921**
Total pasivos		**24,900,491**
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:		
Capital social	**16**	127,500
Reserva legal	**16**	25,500
Reserva facultativa		790,703
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	**16**	3,939,993
Superávit por revalución de propiedades		2,021,768
Superávit por revalución de terrenos en fideicomisos		1,688,979
Otros resultados integrales		27,194
Resultados acumulados		4,600,983
Estado de Resultado Integral del año - utilidad		448,311
Total patrimonio de los socios		**13,670,931**
TOTAL		**38,571,422**

Ec. Juan Xavier Sánchez Urquizo
Representante Legal

C.P.A. Kerly Macías Rosado
Contadora

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 56 forman parte integral de los estados financieros.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	Dic. 2019
INGRESOS POR SERVICIOS	**21**	3,293,029
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Gastos de administración	**22**	2,151,393
Total de gastos de operación		**2,151,393**
Utilidad antes de otros gastos (ingresos)		**1,141,636**
Gastos financieros	**23**	798,228
Participación en resultados de subsidiarias		(197,191)
Otros (ingresos)		(40,495)
Total otros egresos e ingresos		**560,542**
Utilidad antes de impuesto a la renta		**581,094**
Impuesto a la renta		**132,783**
Corriente	**17 (e)**	134,728
Diferido		(1,945)
Estado de Resultado del año - utilidad		**448,311**
UTILIDAD POR ACCION		**3.52**
Otros resultados integrales (ORI)		
Superávit por revaluación de edificios		2,848,528
Pasivo por impuesto diferido		(826,760)
Superávit por revaluación de edificios, neto		**2,021,768**

Ec. Juan Xavier Sánchez Urquizo
Representante Legal

C.P.A. Kerly Macías Rosado
Contadora

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 56 forman parte integral de los estados financieros.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Reserva Facultativa	Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	Superávit por revaluación de propiedades	Superávit por revaluación de terrenos en fideicomisos	Otros resultados integrales	Resultados Acumulados	Estado de Resultado del año - utilidad	Totales
Saldos al 31 de diciembre del 2018	**127,500**	**9,895**	**582,824**	**3,939,993**	-	-	**25,317**	-	**343,822**	**5,029,351**
Transacciones del año:										-
Transferencia de utilidad año 2018 **(1)**	-	15,605	207,879	-	-		-	120,338	(343,822)	-
Pago de dividendos **(1)**	-	-	-	-	-		-	(120,338)	-	(120,338)
Revaluación de activos fijos **(Ver nota 9(a) # 1)**	-	-	-	-	2,021,768		-	2,975,421	-	4,997,189
Participación en subsidirias por aplicación de VPP **(Ver nota 11)**	-	-	-	-	-		-	1,630,139	-	1,630,139
Superávit por revalución de terrenos en fideicomisos **(Ver nota 11 (c) # 1)**	-	-	-	-	-	1,688,979	-	-	-	1,688,979
Pérdida por regularización de jubilación patronal	-	-	-	-	-		1,877		-	1,877
Otros ajustes	-	-	-	-	-		-	(4,577)	-	(4,577)
Estado de Resultado del año - utilidad	-	-	-	-	-		-	-	448,311	448,311
Saldos al 31 de diciembre del 2019	**127,500**	**25,500**	**790,703**	**3,939,993**	**2,021,768**	**1,688,979**	**27,194**	**4,600,983**	**448,311**	**13,670,931**

(1) Según acta de Junta General de Socios celebrada el 30 de marzo del 2019, los socios aprueban que del resultado del ejercicio 2018 que fue de $343,822, la cantidad de $15,605 sea destinada a la Reserva Legal, $207,879 sea destinada a la Reserva Facultativa y la diferencia de $120,338 sea distribuido como dividendo a los socios de acuerdo a su porcentaje de participación.

Ec. Juan Xavier Sánchez Urquizo
Representante Legal

C.P.A. Kerly Macías Rosado
Contadora

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 56 forman parte integral de los estados financieros.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Dic. 2019
Flujo de efectivo por las actividades de operación	
Efectivo recibido de clientes	3,328,241
Efectivo pagado a proveedores, neto	(1,177,956)
Efectivo pagado a empleados	(414,362)
Pago de participación a trabajadores del 2018	(64,038)
Efectivo recibido en otros ingresos	35,130
Efectivo pagado en impuestos corrientes	(180,847)
Gastos financieros	(805,408)
Efectivo neto de (utilizado) actividades de operación	**720,760**
Flujo de efectivo por las actividades de inversión	
Pago por adquisición de propiedades	(37,267)
Aportes en Derecho Fiduciarios	(450,000)
Cobros (préstamos) a Relacionadas	959,184
Cobro de dividendos por inversiones mobiliarias	151,959
Efectivo neto de (utilizado) actividades de inversión	**623,876**
Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento	
Pagos a compañías relacionadas	(104,581)
Pagos por obligaciones bancarias	(884,450)
Pagos de dividendo a socios	(120,338)
Efectivo neto de (utilizado) de actividades de financiamiento	**(1,109,369)**
Incremento (disminución) neto del efectivo	**235,267**
Más efectivo al inicio del período	**129,311**
Efectivo al final del periodo (Ver nota 8)	**364,578**

Ec. Juan Xavier Sánchez Urquizo
Representante Legal

C.P.A. Kerly Macías Rosado
Contadora

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 56 forman parte integral de los estados financieros.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

	Dic. 31, 2019
Utilidad antes de impuesto a la renta	581,094
Más:	
Ajustes para conciliar el resultado del ejercicio con el efectivo neto de (utilizado) en actividades de operación	
Depreciación propiedades y equipos	566,351
Provisión por deterioro de cuentas por cobrar	18,851
Baja de pasivos no cancelables	(5,365)
Provisión de jubilacion patronal y desahucio	7,780
Ganancia por medición de inversiones al *VPP*	(197,191)
Provisión del 15% de participación de trabajadores	67,748
	458,174
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:	
(Aumentos) Disminuciones	
Cuentas por cobrar	(60,726)
Cuentas por pagar	(198,055)
Pasivos acumulados	(56,612)
Pasivos largo plazo	(3,115)
	(318,508)
EFECTIVO NETO DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**720,760**

Ec. Juan Xavier Sánchez Urquizo
Representante Legal

C.P.A. Kerly Macías Rosado
Contadora

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 56 forman parte integral de los estados financieros.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidense)

1. IDENTIFICACION Y ACTIVIDAD ECONOMICA

INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA. fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 11 de febrero de 1971 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el 12 de abril del mismo año, su domicilio principal se encuentra ubicado en la ciudad de Guayaquil en las calles Sucre 830 y Lorenzo de Garaicoa. El objeto social de la compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Según Acta de Junta General de Socios del 22 de junio del 2018 se amplió el objeto social y reformó sus estatutos en la que se incluyó lo siguiente: *"la compañía se dedicará además a la administración de compañías nacionales o extranjeras, con personal propio o contratado"*. Dicho cambio fue realizado según escritura pública del 03 de julio del 2018 e inscrito en el Registro Mercantil el 12 de julio del 2018.

En el año 2019 se procedió a reformar nuevamente el objeto social y los estatutos de la compañía aprobada mediante Acta de Junta General de Socios del 30 de mayo del 2019 y elevada a escritura pública el 06 de junio del 2019 e inscrita en el Registro Mercantil el 07 de junio del 2019.

Mediante esta reforma el Objeto Social será: *"1.- La compañía se dedicará a la adquisición, enajenación, corretaje, agenciamiento, tenencia, administración, permuta, arrendamiento y explotación de bienes inmuebles urbanos o rústicos; a la realización de avalúos y peritajes de bienes muebles e inmuebles. 2.- Al ejercicio de la actividad mercantil como comisionista, intermediaria, mandataria, mandante, agente, gestora, corredora, representante y/o administradora de personas naturales y/o jurídicas, nacionales o extranjeras, con personal propio o contratado. 3.- La industria en general, la inversión de capitales en todas las actividades industriales, comerciales que tengan que ver con la industria o en productos industriales, la importación, exportación y; en general todas las actividades industriales y comerciales no prohibidas por la ley"*

La información contenida en los estados financieros fue proporcionada y es de absoluta responsabilidad de la Administración de la compañía.

La compañía cuenta con 37empleados al 31 de diciembre de 2019.

Los estados financieros de **INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.**, por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, fueron aprobados y autorizados por la Gerencia para su emisión el 31 de julio del 2020 y deberán ser aprobados por la Junta General de Socios que considere estos estados financieros. La Gerencia considera que serán aprobados sin modificación.

Los estados financieros del ejercicio fiscal 2018, fueron auditados por otros auditores, que no conocemos, y no hemos podido revisar sus papeles de trabajo para determinar la razonabilidad de la misma, razón por la cual no se presentan comparativos con el año anterior.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Bases de preparación

La Compañía ha preparado su estado financiero separado de acuerdo con 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 Internacional Accounting Standard Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre del 2019.

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 significativos incluidas a continuación. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dado en el intercambio de los activos.

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico donde opera la entidad (su moneda funcional es US dólares), y los importes de las notas adjuntas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto si se especifique lo contrario.

2.2 Las normas y sus modificaciones

2.2.1 Las normas e interpretaciones vigentes para los estados financieros de períodos anuales que se inicien el o después del 1 de enero de 2019 y que no han sido adoptadas anticipadamente.

NIIF 16, "Arrendamientos"

a) Arrendatario.

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, la Compañía evalúa si:

(i) El contrato implica el uso de un activo identificado, el mismo que puede especificarse de forma explícita o implícita, y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente la totalidad de la capacidad de un activo físicamente distinto. Si el proveedor tiene un derecho práctico de sustitución, entonces el activo no está identificado;

(ii) la Compañía tiene el derecho de obtener sustancialmente la totalidad de los beneficios económicos de uso del activo durante todo el período de uso;

(iii) la Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo. Se tiene este derecho cuando se dispone de los derechos de toma de decisiones que son más relevantes para cambiar el cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En casos raros, en los que todas las decisiones acerca del cómo y para qué propósito se utiliza el activo están predeterminados, la Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo si:

— La Compañía tiene el derecho de operar el activo; o
— la Compañía ha diseñado el activo de una manera que predetermina la forma y con qué propósito se va a utilizar.

Activo por derecho de uso

El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende la cantidad inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, además de los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos de desmantelamiento del activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos cualquier incentivo recibido de arrendamiento.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente usando el método de línea recta desde la fecha de inicio al final de la vida útil del activo por derecho de uso o al final del plazo de arrendamiento, el que sea menor considerando que si existe una opción de compra se optará siempre por la vida útil estimada de los activos subyacentes.

Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si hubiera, y se ajusta para nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

Pasivo por derecho de uso

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no son pagados a la fecha de inicio, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, en caso de que la tasa no puede ser fácilmente determinada, se aplicará la tasa incremental de deuda. La Compañía utiliza la tasa incremental de deuda como la tasa de descuento.

Los pagos de arrendamiento comprenden: pagos fijos o, en esencia son fijos, variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo, entre otros conceptos. Asimismo, en los contratos se pueden identificar componentes de no arrendamiento referidos a desembolsos relacionados a otros conceptos. En este contexto, la NIIF 16 permite adoptar como política contable no separar los componentes de arrendamiento y no arrendamiento de este tipo de contratos con la consecuencia que formarán parte de la medición pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. La medición posterior de pasivo se efectúa cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros derivados de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la cantidad que se espera pagar por una garantía del valor residual de la Compañía, o si la Compañía cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, ampliación o terminación. Cuando el pasivo por arrendamiento se remide, se reconoce un ajuste en el valor en libros del activo por derecho de uso, o en los resultados si el activo por derecho de uso no presenta saldo contable.

Los costos financieros son cargados a los resultados del periodo sobre la base del plazo del arrendamiento a la tasa de interés periódica constante el pasivo financiero remanente en cada periodo.

Las opciones de terminación y extensión son incluidas en los pasivos por derecho de uso. Al determinar el plazo del arrendamiento, la Gerencia considera todos los factores y 4 circunstancias que resultan en la evaluación de incentivos económicos y operativos de ejercer una opción de extensión o no ejercer una opción de terminación.

Excepciones al reconocimiento

La Compañía no reconoce los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, para los arrendamientos a corto plazo de las maquinarias y equipos, que tienen un plazo de arrendamiento de doce meses o menos y los arrendamientos de activos de bajo valor, incluidos equipos informáticos. La Compañía reconoce los pagos de arrendamiento asociados a estos contratos de arrendamiento como un gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Con respecto a la excepción de bajo valor señalada por la norma, la Compañía ha adoptado como política contable que el importe de referencia a considerar es de US$5,000 (cinco mil y 00/100 dólares americanos).

b) Arrendador

Cuando la Compañía actúa como arrendador, determina al comienzo del arrendamiento, si cada contrato de arrendamiento es un arrendamiento financiero o un arrendamiento operativo.

Para clasificar cada contrato de arrendamiento, la Compañía realiza una evaluación de si las transferencias de arrendamiento al arrendatario son sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el contrato de arrendamiento es un arrendamiento financiero; caso contrario, es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Compañía considera ciertos indicadores, tales como, si el contrato de arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando la Compañía subarrienda un activo, presentan su rol en el contrato de arrendamiento principal y el sub-arrendamiento por separado. Se evalúa la clasificación del arrendamiento de un subarrendamiento con referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento

principal, no con referencia al activo subyacente. Si un contrato de arrendamiento principal es un arrendamiento a corto plazo, para que la Compañía aplique la exención descrita anteriormente, entonces se clasifica el subarrendamiento como un arrendamiento operativo.

Si un contrato contiene componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Compañía aplica la referencia de la NIIF 15 para distribuir la contraprestación en el contrato entre los diferentes componentes.

Adopción de la NIIF 16

En el ejercicio 2019, la Compañía hizo la evaluación para la adopción de la NIIF 16 sin embargo, al no tener bienes en calidad de arrendatario, no se tiene ningún cambio o impacto en las cifras de los estados financieros individuales por la aplicación de esta norma.

CINIIF 23, "Incertidumbre en el tratamiento del impuesto a la renta"

La CINIIF 23 aclara los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12, "Impuesto a la renta", en los casos en que exista incertidumbre sobre alguna posición tributaria asumida por la entidad en la determinación del impuesto a la renta. De forma previa, el comité de interpretaciones había aclarado que la contabilización de posiciones tributarias inciertas asociadas con el impuesto a la renta se debe tratar bajo la NIC 12 y no bajo la NIC 37, "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes".

La CINIIF 23 establece la forma de reconocimiento y medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos y corrientes en los casos en que una entidad tenga posiciones tributarias inciertas asociadas con el impuesto a la renta. Una posición tributaria incierta es cualquier tratamiento impositivo aplicado por una entidad respecto al cual existe incertidumbre sobre si éste será aceptado por la autoridad tributaria. La CINIIF 23 cubre todos los aspectos que pueden ser afectados por la existencia de posiciones tributarias inciertas, esto es, pudiera afectar la determinación de la utilidad o pérdida tributaria, la base tributaria de activos y pasivos, créditos tributarios o las tasas de impuesto usadas.

La CINIIF 23 es efectiva a partir de periodos iniciados el 1 de enero de 2019. La Compañía evaluará el impacto de esta interpretación en 2019.

Otras modificaciones efectivas que son obligatorias y que no son de relevancia para las actividades de la Compañía

— **NIIF 17, "Contratos de seguros".**

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.

— **Modificaciones a la 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 vigor será a partir del 1 de enero de 2019, con aplicación anticipada está permitida.

— **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.

— **Modificación NIC 1 "Presentación de Estados Financieros" e NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en la 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.

— **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.

— ***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.

— **Modificación a la NIIF 3, "Combinación de negocios", en lo referido a definición de negocio.**

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.

— **Modificaciones del Marco Conceptual.**

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 vigor para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2020.

— **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.

— **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.

2.3 Activos financieros

2.3.1 Clasificación y medición

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

— Medidos a valor razonable (*sea a través de resultados o de otros resultados integrales*), y
— Medidos al costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio que la entidad tiene para administrar sus activos financieros y de si los términos contractuales que impactan los flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses.

La Compañía efectúa reclasificaciones de sus instrumentos de deuda, si su modelo de negocio de gestión de estos activos cambia.

En su reconocimiento inicial, la Compañía mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de activos financiero que no se llevan a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros llevados al valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

La medición posterior de activos financieros depende del modelo de negocio que la Compañía *ha establecido para la gestión del activo, así como de las características de los flujos del activo* que se derivan del activo.

Al 31 de diciembre y 1 de enero de 2019, la Compañía no mantiene activos financieros en la categoría de medición al costo amortizado. Esta categoría de activos comprende el "Efectivo y equivalentes de efectivo", "Cuentas por cobrar comerciales" y "Otras cuentas por cobrar".

2.3.2 Deterioro

Para cuentas por cobrar comerciales, la Compañía aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, el cual requiere estimar la pérdida crediticia de la cuenta por la duración total del instrumento y reconocerla desde su registro inicial.

El área de créditos y cobranzas evalúa la calidad crediticia de los clientes al momento de aceptar una transacción para lo cual evalúa su posición financiera, la experiencia pasada respecto al cumplimiento de sus obligaciones y otros factores. Sobre la base de esta información el área de créditos y cobranzas establece límites de crédito individuales respetando los límites fijados por el Directorio. Los límites de crédito se revisan y modifican con regularidad y de acuerdo con las circunstancias.

La Gerencia considera que la Compañía no tiene riesgo de crédito significativo sobre las cuentas por cobrar comerciales debido a la política de gestión de cobranzas, no habiéndose presentado problemas significativos de riesgo crediticio.

2.4 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.

2.5 *Deterioro de activos no financieros*

A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. La Compañía estima el importe recuperable de un activo cuando existe tal indicio, o cuando se requiere efectuar una prueba anual de deterioro de su valor.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable.

Para los activos en general, a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o han disminuido. Si existiese tal indicio, la Compañía efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo. Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un

cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación acumulada, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en años anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de resultados integrales.

2.6 Pasivos financieros

2.6.1 Reconocimiento y medición inicial

De acuerdo con lo establecido por la NIIF 9, "Instrumentos financieros", los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como:

(i) pasivos financieros al costo amortizado, y
(ii) pasivos financieros al valor razonable a través de ganancias y pérdidas. La clasificación depende del propósito por el cual se asumieron los pasivos y la forma como éstos son gestionados. La Gerencia determina la clasificación de los pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente, en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

2.6.2 Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no mantiene pasivos clasificados al "costo amortizado", los cuales se miden utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía solo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros los que comprenden las "Obligaciones financieras", "Cuentas por pagar comerciales" y "Otras cuentas por pagar".

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 (12) meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.6.3 Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se ha pagado o cancelado, o ha vencido. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes respectivos en libros se reconoce en el estado de resultados integrales.

2.6.4 Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y su valor neto se presenta en el estado de situación financiera cuando existe derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos y si existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente.

El derecho legalmente exigible no debe ser contingente a eventos futuros y debe ser exigible en el curso ordinario del negocio y en algún evento de incumplimiento o insolvencia de la Compañía o de la contraparte.

2.6.5 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.

2.7 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 si los hubiere, inversiones a corto plazo de gran liquidez sin restricciones, con un vencimiento original de tres meses o menos.

2.8 Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos que adeudan los inquilinos por servicios de arrendamientos y alícuotas. 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.

2.9 Cuentas por cobrar a compañías relacionadas

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de estos préstamos cuando existe evidencia objetiva de que la compañía que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de los préstamos. 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 a compañías relacionadas que están vigentes o no presentan indicadores de posible deterioro, la compañía no estima una provisión por pérdida esperada, por ser parte del grupo y a que se determina que en caso de haberlas son asumidas en el patrimonio por los accionistas.

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:
(1) Las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.
(2) 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.

2.10 Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes

La compañía **INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.**, presenta los activos y pasivos en el estado separado de situación financiera 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 de 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 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos se presentan inicialmente al costo y están presentados netos de la depreciación 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 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 equipos requieren ser reemplazados, la Administración 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 esta 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 confiablemente, caso contrario se imputan al gasto, 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.

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, planta y equipos y las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación son:

Ítem	Vida útil (en años)
Edificios (bodegas, locales comerciales, departamentos)	50
Instalaciones	10
Muebles, enseres y equipos de oficina	10
Equipo de computación y software	3

El costo se deprecia de acuerdo con el método que aplica la compañía. Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación se revisan a cada fecha de cierre de ejercicio y, de ser necesario, se ajustan prospectivamente.

2.12 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 y el importe acumulados 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.

2.13 Inversiones mobiliarias

Las inversiones mobiliarias están registradas al método de participación patrimonial, cuando se ejerce en las asociadas influencia significativa, pero no se tiene control, o con una participación entre 20% y 50%.

Según este método, las inversiones se registran inicialmente al costo de los aportes realizados, posteriormente, su valor en libros se incrementa o disminuye de acuerdo con la participación de

la compañía en los movimientos patrimoniales y en las utilidades o pérdidas de las asociadas, reconociéndolas en las cuentas de resultados del ejercicio.

Bajo el método de participación patrimonial, los dividendos procedentes de las asociadas se reconocerán en los estados financieros separados como una reducción del importe de la inversión.

Cuando las inversiones en asociadas no ejercen influencia significativa o su porcentaje de participación es menor al 20%, se registran al costo.

2.14 Subsidiarias o filiales

Subsidiarias o filiales son todas las entidades sobre las que la compañía tiene el control.

Consideramos que se mantiene control cuando:

(a) Se tiene el poder sobre la entidad.

(b) Se está expuesto, o tiene derecho, a retornos variables procedentes de la implicación en las entidades.

(c) Se tiene la capacidad de afectar los retornos mediante el poder sobre la entidad.

Se considera que la compañía tiene poder sobre una entidad, cuando tiene derechos existentes que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes, eso es, las actividades que afectan de manera significativa retornos de la entidad. La compañía, en general, el poder sobre sus subsidiarias se deriva de la posesión de la mayoría de los derechos de voto otorgados por instrumentos de capital de las subsidiarias.

A la hora de evaluar si la compañía controla otra entidad, se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercibles o convertibles. Las subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar la adquisición de subsidiarias se utiliza el método de adquisición. El costo de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. El precio pagado determinado incluye el valor justo de activos o pasivos resultantes de cualquier acuerdo contingente de precio. Los costos relacionados con la adquisición son cargados a resultados tan pronto son incurridos.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable a la fecha de adquisición, con independencia del alcance de las participaciones no controladoras, el cual incluiría cualquier activo o pasivo contingente a su valor justo.

Según cada adquisición, la compañía reconoce el interés no controlador al valor proporcional del interés no controlador sobre el valor razonable de los activos netos adquiridos. El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la compañía en los activos

netos identificables adquiridos, se reconoce como plusvalía comprada (goodwill). Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados.

Se eliminan las transacciones Inter compañías, los saldos y las ganancias no realizadas por transacciones entre entidades relacionadas. Las pérdidas no realizadas también se eliminan, a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterioro del activo *transferido.*

2.15 Transacciones y participaciones no controladoras

La compañía trata las transacciones con las *participaciones no controladoras como si fueran* transacciones con accionistas de la compañía. En el caso de adquisiciones de participaciones no controladoras, la diferencia entre cualquier retribución pagada y la correspondiente participación en el valor en libros de los activos netos adquiridos de la subsidiaria se reconoce en el patrimonio. Las ganancias y pérdidas por bajas a favor de la participación no controladora, mientras se mantenga el control, también se reconocen en el patrimonio.

Cuando la compañía deja de tener control o influencia significativa, cualquier interés retenido en la entidad es remedido a valor razonable con impacto en resultados. El valor razonable es el valor inicial para propósitos de su contabilización posterior como asociada, negocio conjunto o activo financiero. Los importes correspondientes previamente reconocidos en Otros resultados integrales son reclasificados a resultados.

2.16 Negocios conjuntos

Negocios conjuntos, en donde las partes tienen el control sobre el acuerdo y derechos sobre los activos netos de la entidad controlada conjuntamente. Las participaciones en negocios conjuntos se reconocen como se describe en la NIIF 11 párrafo 24, mediante el método de la participación que se detalla en la NIC 28 párrafo 10.

Al 31 de diciembre de 2019, la compañía cuenta con diferentes inversiones en derechos fiduciarios tales como de administración y de tipo inmobiliarios.

2.17 Asociadas

Asociadas son todas las entidades sobre las que la compañía ejerce influencia significativa pero no tiene control, lo cual generalmente está acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión de la compañía en asociadas incluye el goodwill o plusvalía comprada identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

La participación de la compañía en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus o asociadas se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio (y se reflejan según corresponda en el estado de resultados integrales).

Cuando la participación de la compañía en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, la compañía no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizados pagos en nombre de la asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre la compañía y sus asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la compañía en éstas.

2.18 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.

2.19 Beneficios a los empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio. - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.
Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que 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.

2.20 Impuesto a la renta

2.20.1 Impuestos a la ganancia corriente

El impuesto a las ganancias está conformado por el impuesto a la renta asociado a las obligaciones legales por impuesto a la renta y los impuestos diferidos reconocidos de acuerdo con la NIC 12. El impuesto a la renta es reconocido en el Estado de Resultados por Función, excepto cuando éste se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

Las obligaciones por impuesto a la renta son reconocidas en los Estados Financieros en base a la mejor estimación de las rentas líquidas imponibles a la fecha de cierre de los Estados Financieros y aplicando la tasa de impuesto a la renta vigente a dicha fecha.

2.20.2 Impuestos diferidos

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. 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.

2.21 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.

2.22 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en que el pago es realizado. Los ingresos se miden al valor de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

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 se ha prestado los servicios al cliente de acuerdo con la condición de venta pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada. Con la prestación del servicio se consideran transferidos los riesgos y beneficios asociados a esos bienes.

2.23 Reconocimiento de gastos

Los gastos operacionales se reconocen sobre la base del principio del devengo independientemente del momento en que se paguen y, de ser el caso, en el mismo periodo en el que se reconocen los ingresos con los que se relacionan.

2.24 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 CRITICOS

Varios importes incluidos en los estados financieros involucran el uso de juicios, estimaciones 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.

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, por lo que depende del rendimiento de sus activos y la cobrabilidad de sus cuentas por cobrar a las compañías relacionadas y de sus ingresos.

Los principales pasivos financieros de la compañía incluyen pasivos financieros, cuentas por pagar comerciales y a relacionadas. 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 riesgos de cobros de sus arriendos y riesgo de liquidez. La Administración de la compañía supervisa la gestión de riesgo, y están controlados 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 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 crédito disponible.

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

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

	Dic. 2019
Caja	114,402
Bancos locales	250,176
Total	**364,578**

Las cuentas de ahorros y corrientes bancarias están denominadas en dólares estadounidenses, están en bancos locales y son de libre disponibilidad.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Dic. 2019
Cuentas por cobrar comerciales	213,067
Estimación para perdida esperada **(1)**	(16,414)
Total, cuentas por cobrar comerciales	**196,653**

(1) A continuación, el movimiento de esta cuenta durante el año 2019 es el siguiente:

	Dic. 2019
Saldo al inicio del año	(1,936)
(+) Provisiones	(16,414)
(-) Baja de cartera	1,936
Saldo al final del año	**(16,414)**

En opinión de la Administración, considera que la compañía no necesita de una mayor estimación de pérdida crediticia esperada, debido a que sus clientes por arriendos cancelan sus pagos oportunamente.

7. CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

(a) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Dic. 2019
Inmobiliaria Sánchez S.A.INMOSANCHEZ **(1)**	5,445,247
Fideicomiso Inmobiliario Ocean Tower III **(2)**	1,830,000
Pacific Bottling Company S.A. PBCOM	17,412
Imanor C.A.	337,369
Soluciones Inmobiliarias Inmoinvestment S.A.	1,500
Alessa S.A.	76,071
Vientonort S.A.	1,947
Ideas de Hogar Internacional S.A. Idehogar	12,742
Total	**7,722,288**
Clasificación:	
Corto plazo	2,565,704
Largo Plazo	5,156,584
Total	**7,722,288**

(1) La composición del saldo por cobrar a Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosanchez es el siguiente:

I. Incluye saldo de US$ 3,326,584 de convenio que se firmó entre Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosanchez como la cedente, Inversiones y Negocios Cía. Ltda., como la cesionaria y Zenith Group Inmuebles S.A., como la acreedora, y que por decisión Gerencial se han cedido a Inversiones y Negocios Cía. Ltda., como lo certifica la Gerencia el 20 de julio de 2020, este valor se convertirá en Inversiones Mobiliarias en Inversiones y Negocios Cía. Ltda., pero no se ha especificado la fecha que tendrá lugar esta transacción, no se cobran intereses por no haber sido un desembolso de efectivo y se considera a largo plazo debido a que finalmente será una inversión permanente.

La situación financiera de Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosanchez al 31 de diciembre de 2019, según informe auditado es el siguiente:

ACTIVOS	**Saldo**
Efectivo y equivalente de efectivo	47,508
Cuentas por cobrar	66,834
Total activos corrientes	**114,342**
Propiedades y equipos	7,440,550
Propiedades de inversión	9,195,185
Otros Activos	28,132
Cuentas por cobrar largo plazo	190,854
Inversiones permanentes	1,680
Total activos corrientes	**16,856,401**
TOTAL ACTIVOS	**16,970,743**

PASIVOS	Saldo
Obligaciones financieras	330,158
Cuentas por pagar	333,386
Total pasivos corrientes	**663,544**
Obligaciones financieras	511,628
Cuentas por pagar	7,471,573
Total pasivos corrientes	**7,983,201**
TOTAL PASIVOS	**8,646,745**
PATRIMONIO	**8,323,998**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**16,970,743**

II. Incluye US$2,118,663 que corresponde a Cesión de deuda aprobada mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Socios de 28 de junio del 2020 donde Inversiones y Negocios Cía. Ltda. asume la deuda que Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosanchez mantenía con Alessa S.A., y como lo certifica la Gerencia el 20 de julio de 2020, este valor será recuperado durante el año 2020, cuando obtenga Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosanchez un préstamo bancario que se encuentra en *trámite con el Banco Internacional S.A.* y no se cobran intereses por no haber existido un desembolso de efectivo.

(2) Corresponde a préstamo otorgados en el año 2017 los mismos que se están cobrando a medida que el Fideicomiso genere flujos de efectivos que le permitan cumplir con dicha obligación. Durante el año 2019 se cobró un total de US$470,000 y a la fecha de emisión de este informe (31 de julio del 2020), se ha cobrado US$451,322 adicionales por lo que la compañía considera que no existe riesgo de incobrabilidad.

(b) Cuentas por pagar a compañías relacionadas y/o socios

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Dic. 2019
Alessa S.A. **(1)**	3,429,632
Pacific Bottling Company S.A. PBCOM **(2)**	265,772
Vientonort S.A.	707
Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosanchez	800
Socios **(3)**	2,320,794
Total	**6,017,705**
Clasificación:	
Corto plazo	2,094,162
Largo Plazo	3,923,543
Total	**6,017,705**

(1) Corresponde a saldos que vienen desde el año 2016, por préstamos recibidos para la adquisición de 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 y US$2,118,663 de la cesión de deuda de Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosanchez que no pagan intereses por no haber habido un desembolso de efectivo, como se detalla en **nota 7 (a) # 1 punto II.**

El movimiento del año 2019 es el siguiente:

	2019
Saldo al inicio del año	1,582,346
(+) Provisión de intereses	50,154
(+) Cargos por facturas comerciales	160
(-) Otros cobros	(129,259)
(-) Cobros de capital e interés de deudas	(192,432)
(+) Transferencia de deuda de Inmobiliaria Sánchez S.A.	2,118,663
Saldo al final del año	**3,429,632**

(2) Según Acta de Junta General Extraordinaria de Socios celebrada el 23 de diciembre del 2019, Inversiones y Negocios Cía. Ltda., accionista única de Diskola S.A., decide asumir los saldos por cobrar y pagar que ésta mantenía con Pacific Bottling Company S.A. PBCOM, por el monto neto de US$265,772 debido a que Diskola S.A. está en proceso de disolución según Resolución No. SCV-INC-DNASD-SD-14-0030709 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros por lo que una vez que se culmine con dicho proceso se liquidarán estos saldos.

(3) Durante el año 2019, la compañía disminuyó pasivos con sus socios por US$2,919,646 por la transferencia de 3,318,213 acciones de Gruzenit S.A. Inversiones y Negocios Cía. Ltda. era accionista única de Gruzenit S.A. por lo que endosó parte de sus acciones a favor de sus socios en dación de pago de sus obligaciones **(Ver nota 11(b)).**

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Dic. 2019
Anticipo a proveedores	106,937
Cuentas por cobrar empleados	2,743
Otras cuentas por cobrar	17
Total	**109,697**

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Dic. 2019
Costo o valuación	27,300,609
Depreciación acumulada	(5,689,320)
Total (a)	**21,611,289**
Descripción neta:	
Terrenos	10,684,590
Edificios	10,867,811
Instalaciones	17,684
Muebles y equipos de oficina	4,080
Equipos de computación	2,701
Obras en proceso	34,423
Totales	**21,611,289**

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

Cuentas	Terreno (2)	Edificio (2)	Instalaciones	Muebles y equipos de oficina	Equipo de computación	Obras en proceso	Total costo
Costo							
Saldo al 01-01-2019	-	-	**24,355**	**16,623**	**8,299**	-	**49,277**
Adiciones del año	-	91,141	-	-	2,843	34,423	128,407
Revaluación de activos **(1)**	2,975,421	2,848,528	-	-	-	-	5,823,949
Bajas		(91,140)	-	-	-	-	(91,140)
Reclasificaciones **(Ver nota 10(a)#1)**	7,709,169	13,680,947	-	-	-	-	21,390,116
Saldo al 31-12- 2019	**10,684,590**	**16,529,476**	**24,355**	**16,623**	**11,142**	**34,423**	**27,300,609**
Depreciación acumulada							
Saldo al 01-01-2019			**(4,235)**	**(10,881)**	**(8,144)**	-	**(23,260)**
Adiciones del año	-	(561,955)	(2,436)	(1,662)	(297)	-	(566,350)
Reclasificaciones **(Ver nota 10(a)#1)**	-	(5,099,710)	-	-	-	-	(5,099,710)
Saldo al 31-12-2019	-	**(5,661,665)**	**(6,671)**	**(12,543)**	**(8,441)**	-	**(5,689,320)**
Neto 2019	**10,684,590**	**10,867,811**	**17,684**	**4,080**	**2,701**	**34,423**	**21,611,289**

(1) Durante el año 2019, la compañía procedió a revaluar sus propiedades, tanto terrenos como edificios cuyos costo antes de revalúo eran de US$7,709,169 y US$8,205,375 netos de depreciación acumulada respectivamente y con revalúo sus valores fueron de US$10,684,590 y US$11,053,903 reconociéndose un superávit por revaluación de activos fijos por US$2,975,421 por los terrenos y US$2,848,528 por edificios. El revaluó por edificios generó un pasivo por impuesto diferido de US$826,760 los cuales de acuerdo a *NIC 12 Impuestos Diferidos* se debe registrar contra Superavit por revaluación por lo tanto el saldo neto que se presenta en la cuenta patrimonial *Superávit por revaluación de propiedades* es de US$2,021,768.

(2) A continuación, se muestra las propiedades que mantiene al compañía al 31 de diciembre del 2019:

Dirección	Terreno	Edificio Costo neto	Ingresos generados (Nota 21)
Bodega Alborada Ampliación – Bodega	2,464,574	259,027	607,947
Lot. Parque Industrial Sauce CDS-1 – Galpones	1,845,548	1,920,385	375,363
6 de Marzo 1004 y 10 de Agosto C.C.S. - Locales e Isla	203,798	349,240	319,258
Manabí 309 y E. Alfaro - Locales – Departamento	118,730	221,249	105,310
Mapasingue Este Av. 1ra. 718 y 8va. - Locales y Bodegas	91,917	134,773	19,491
Febres Cordero 402 y Chimborazo - Departamento y Locales	65,673	135,423	39,772
Rumichaca 1313 y C. Ballén - Departamento y Locales	99,692	2,033	42,141
5 de Junio 501 y Colombia - Departamento y Locales	101,146	161,193	29,287
Colon y Pio Montufar Esquina – Garaje	135,694	-	7,612
6 de Marzo 609 y Vélez – Locales	116,047	19,221	22,967
Boyacá 1721 y Sucre - Departamento y Locales	77,560	40,932	27,860
Chile 1411 y Huancavilca – Locales	94,163	4,540	36,446
Colon 1022 y Pio Montufar – Garaje	131,776	-	3,780
Bolívar 421 y García Moreno (Quito) – Locales	22,822	73,201	52,947
6 de Marzo 1833 y C. Nájera - Departamento y Locales	28,201	47,446	14,979
Lorenzo de Garaycoa 2303 y C. Nájera – Dep. y Locales	51,173	108,059	30,657
Salinas - Ensenada Mz. 74 Sol. 1-2 - Villa	60,000	4,122	3,300
Gómez Rendón 208 y E. Alfaro – Locales	27,154	7,660	5,250
Colon 1003 y 6 de Marzo – Locales	5,305	28,137	22,520
Ambato 1126 y Bolivia - Oficina - Departamento	18,575	56,304	7,405
Rumichaca y Alcedo 1638 mz. 87 solar 5 – Locales	78,076	7,406	50,599
Lot. Parque Industrial Sauce CDS -2 – Galpones	832,113	845,297	285,430
Víctor Manuel Rendón #600 y Escobedo – Oficinas	60,971	187,750	32,774
Boyacá 1713 e/ Sucre y 10 de Agosto – Departamento	73,099	48,689	25,377
Pasan	**6,803,807**	**4,662,087**	**2,168,472**

Dirección	Terreno	Edificio Costo neto	Ingresos generados (Nota 21)
Vienen	**6,803,807**	**4,662,087**	**2,168,472**
José Mascote 1415 y Clemente Ballén – Locales	52,630	125,577	15,604
Sucre 112 y Malecón - Oficina – Suites	156,458	185,981	49,493
Salinas - Chipipe Mz. 40 Solar 3 - Villa	28,965	44,326	
Av. Patria NE 343 y Ulpiano Páez (QUITO) – Locales	310,001	470,243	111,257
Sucre 810 y L. de Garaycoa - Oficina – Locales	73,089	224,704	41,988
Playas de Montalvo - Finca San Luis – Terreno	33,163	-	
Huancavilca 424 e/Coronel y Chimborazo Mz 49 Sl 4 Locales	174,073	337,873	101,935
Novena 805 y Huancavilca – Garaje	16,636	-	2,535
Vía Samborondon Km. 10/2 El Buijo – Terreno	56,185	-	-
García Goyena y seis de marzo – Locales	92,677	42,593	9,620
Baquerizo Moreno y 9 de Octubre E. Plaza Oficina 402	-	42,137	63,550
Almagro Av. Juan Tanca Marengo 3,5 y Calle Emilio Romero - Bodega y Oficinas	699,840	886,102	169,686
Luque entre 6 de marzo y Pedro Moncayo Bohórquez – Garaje	346,932	-	3,214
Coop. Unión y Progreso (Guasmo) – Bodegas	17,216	45,979	38,400
Luque e/ Pedro Moncayo y 6 de marzo – Garaje	56,965	-	-
C.C. El Recreo - Local comercial	-	3,731,250	184,151
Escobedo entre Junín y Víctor Manuel Rendón - Oficinas	-	68,959	1,040
Lotes Playas	1,765,953	-	-
Total	**10,684,590**	**10,867,811**	**2,960,945**

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Dic. 2019
Propiedades de inversión **(a)**	**179,713**

(a) El movimiento del año 2019, de los galpones fue el siguiente:

Costo	**Valor**
Saldo al inicio del año 2019	21,556,919
Transferencia a propiedades y equipos **(1)**	(21,390,116)
Reclasificaciones	12,910
Saldo del costo al final del año 2019	**179,713**

Depreciación acumulada	Valor
Saldo al inicio del año 2019	(5,099,710)
Transferencia a propiedades y equipos **(1)**	5,099.710
Saldo de la depreciación acumulada al final del año 2019	-

(1) En el año 2019, la compañía realizó un análisis de sus activos y procedió a cambiar su política contable determinando que por el giro del negocio, los bienes que posee *deben registrarse contablemente en base a NIC 16 Propiedad, planta y equipo* por lo que reclasificó sus activos para correcta presentación de sus estados financieros **(Ver nota 9 (a)).**

11. INVERSIONES MOBILIARIAS

A continuación, se presenta la composición de este rubro:

	Dic. 2019
Inversiones bajo el método VPP **(a)**	2,033,229
Inversiones al costo **(b)**	1,846,517
Inversiones en derechos fiduciarios **(c)**	4,449,573
Total inversiones mobiliarias	**8,329,319**

(a) Hasta el 31 de diciembre del 2018, la compañía mantenía registrado sus inversiones *mobiliarias al costo, para el año 2019 cambió su política contable registrando sus* inversiones bajo el método de participación patrimonial. Un detalle de estas inversiones registrada al VPP y su respectivo porcentaje de participación al cierre del año 2019 es el siguiente:

Nombre de las compañías	% Participación	Valor Patrimonio	N° acciones	Valor por acción	Valor en libros
Pacific Botttling Company S.A. PBCOM	90,50 %	775,908	724	1,00	702,197
Inmobiliaria Yelazar S.A.*	50,00 %	632,745	400	1,00	316,373
Ideas de Hogar * Internacional S.A. Idehogar	99,88 %	34,611	799	1,00	34,569
Vientonort S.A.*	99,88 %	945,414	799	1,00	944,279
Inmobiliaria Boliche S.A.*	50,00 %	800	400	1,00	400
Diskolas S.A.*	100,00 %	1	800	1,00	1
Multisoft S.A.*	60,00%	59,017	480	1,00	35,410
Total			**4,402**		**2,033,229**

* Cifras no auditadas

El movimiento del año 2019 de la cuenta de inversiones es como sigue:

	Saldo inicial	Reclasificación (Ver literal (b))	Participación en resultados de subsidiarias años anteriores	Participación en resultados de subsidiarias del año	Dividendos recibidos	Saldo final
Pacific Botttling Company S.A. PBCOM	-	280,885	393,768	82,895	(55,351)	702,197
Inmobiliaria Yelazar S.A.	-	7,645	305,074	14,110	(10,456)	316,373
Ideas de Hogar *Internacional* S.A. Idehogar	-	17,302	101,674	(1,113)	(83,294)	34,569
Vientonort S.A.	-	51,145	814,043	81,949	(2,858)	944,279
Inmobiliaria Boliche S.A.	-	400	-	-	-	400
Diskolas S.A.	-	1	-	-	-	1
Multisoft S.A.	-	480	15,580	19,350	-	35,410
Total	**-**	**357,858**	**1,630,139**	**197,191**	**(151,959)**	**2,033,229**

(b) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a 2,097,681 acciones nominales de US$1 en la compañía Gruzenit S.A., el movimiento durante los años 2019 y 2018 son los siguientes:

	Costo	Deterioro acumulado	Saldo neto
Saldo al inicio del año	**5,773,751**	**(650,530)**	**5,123,221**
Adiciones	800	-	800
Cesión y/o venta **(Ver nota 7(b)#3)**	(3,318,213)	398,567	(2,919,646)
Reclasificación **(Ver literal(a))**	(358,657)	799	(357,858)
Saldo al final del año	**2,097,681**	**(251,164)**	**1,846,517**

(c) *Corresponde a inversiones en derechos fiduciarios de administración e inmobiliarios* que se detallan a continuación:

Nombre del Fideicomiso	Naturaleza	Dic. 2019
Inverplayas TF-G-286 **(1)**	Administración	3,301,561
Ocean Towers III **(2)**	Inmobiliario	337,012
Ocean Suites II **(3)**	Inmobiliario	810,000
Garantía Inmomed	Inmobiliario	1,000
		4,449,573

(1) Corresponde a Fideicomiso mercantil de administración denominado Fideicomiso Inverplaya TF-286, constituido el 04 de abril del 2009 siendo Inversiones y Negocios Cía. Ltda. la beneficiaria, quien asume todos los tributos y costos, y tendrá la facultad de instruir sobre el alcance de la administración, ejerciendo el derecho de asignar un arrendamiento para los bienes fideicomitidos, fijar el canon de arrendamiento respectivo, y a recibir de la Fiduciaria tales valores en la periodicidad que considerare conveniente. El objeto del fideicomiso es el mantenimiento, tenencia, administración o transferencia a cualquier título o modo de los bienes aportados. El presente contrato tendrá como duración el tiempo necesario para que se cumpla con su finalidad, sin que exceda del máximo permitido por la Ley de Mercado de Valores.

Los bienes aportados al fideicomiso son lotes de terrenos identificados como Lote A1, A2-1 y A2-2 ubicados a 3.5 kilómetros del cantón Playas, en el sector llamado Hacienda El Pájaro. El fideicomiso posee bienes por el monto total de US$3,301,561 que se compone de lo siguiente:

Tipo	Código Catastral	M2	Costo
Terrenos			
	09-21-50-03-003-85-009	2,929.55	411,749
	03-03-85-031	3,032.48	257,761
	03-03-85-032	1,675.94	142,455
	03-03-85-033	700.41	59,535
	09-21-50-03-85-003-000	1,234.09	104,898
	09-21-50-03-85-010-000	3,990.60	339,201
	09-21-50-03-85-011-000	8,157.84	693,416
	09-21-50-03-85-012-000	992.49	85,066
	09-21-50-03-85-004	3,469.85	293,936
Total terrenos		**26,183.25**	**2,388,017**
Maquinarias	Generador de emergencia, Motor GM, tablero de transferencias, cámara de refrigeración, banco de transformadores.		**41,000**
Derechos fiduciarios			
	Ocean Tower III		201,812
	Ocean Suites		20,486
	Ocean Suites II		650,246
Total derechos fiduciarios			**872,544**
Total bienes			**3,301,561**

Al 31 de diciembre del 2019, los terrenos del fideicomiso han sido registradas al valor que indica el avalúo catastral del Gobierno Autónomo del Cantón Playas por lo que se realizó un ajuste de US$1,688,979 con crédito a superávit por revaluación de terrenos de Fideicomiso. Todos los activos, durante el año 2020, serán contabilizados como propiedades cuando se liquide el Fideicomiso.

(2) Fideicomiso inmobiliario constituido en la ciudad de Guayaquil ante la notaria Vigésima Sexta Suplente, el 26 de febrero del 2013 entre Umatac S.A., Inversiones y Negocios Cía. Ltda., y el Fideicomiso Inverplayas TF-G-286, cuyo fin es desarrollar **la tercera fase** del Proyecto Inmobiliario Ocean Towers, Club, Hotel & Resort, consistente en una torre de departamentos de setenta y dos unidades inmobiliarias a denominarse Torre Mediterránea cuyo plazo, será el necesario para el cumplimiento de su finalidad, sin que pueda exceder del máximo establecido en la Ley de Mercado de Valores. La Fiduciaria no garantiza con su actuación que los resultados y finalidades pretendidas por los Constituyentes efectivamente se cumplan.

Inversiones y Negocios Cía. Ltda. aportó dinero en efectivo, el cual fue utilizado como capital preoperativo y es beneficiaria del 100% de los resultados, una vez el fideicomiso sea liquidado. Al 31 de diciembre de 2019, la Gerencia realizó un estudio del avance del proyecto y considera que las aportaciones realizadas serán recuperadas.

(3) Fideicomiso mercantil constituido el 10 de abril del 2018 entre el Fideicomiso Inverplayas TF-G-286 e Inversiones y Negocios Cía. Ltda., bajo el objeto de desarrollar un proyecto inmobiliario que consiste en la construcción de nuevas suites en el Ocean Beach Club, Hotel & Resort, inmuebles y solares de propiedad del Fideicomiso Inverplayas TF-G-286, ubicado en el cantón Playas en el sector llamado Hacienda El Pájaro, lo cual fue parte del aporte de bienes en la constitución del fideicomiso.

Durante el año 2019, la compañía aportó US$449,000 en cumplimiento de su obligación como constituyente B, dichos valores serán recuperados una vez el Proyecto sea culminado y se liquide el fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2019, la Gerencia realizó un estudio del avance del proyecto y considera que las aportaciones realizadas serán recuperadas.

12. OBLIGACIONES BANCARIAS

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Dic. 2019
Bancos Locales	
Banco del Pacífico	801,273
Produbanco	1,209,407
Corporación Financiera Nacional CFN	712,091
Total	**2,722,771**
Clasificación:	
Corrientes	1,626,214
No Corrientes	1,096,557
Total	**2,722,771**

El calendario de pagos de las obligaciones bancarias al 31 de diciembre del 2019, es el siguiente:

Años	Banco del Pacífico	Produbanco	Corporación Financiera Nacional CFN	Total
Corto Plazo (Capital+ Interés)				
2020	217,734	1,209,407	173,966	1,601,107
Interés	8,880	-	16,227	25,107
Total corto plazo	**226,614**	**1,209,407**	**190,193**	**1,626,214**
Largo Plazo (Capital)				
2021	239,963	-	173,966	413,929
2022	264,464	-	173,966	438,430
2023	70,232	-	173,966	244,198
Total largo plazo	**574,659**	**-**	**521,898**	**1,096,557**
Total general	**801,273**	**1,209,407**	**712,091**	**2,722,771**
Tasa nominal anual	**9,84 %**	**8,95 %**	**9,11 %**	

13. CUENTAS POR PAGAR

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Dic. 2019
Proveedores locales	45,946
Depósitos en garantía de inquilinos	200,918
Anticipo de clientes	29,943
Otras cuentas por pagar	442,355
Zenit Group Inmuebles S.A. **(a)**	14,160,968
Total de cuentas por pagar	**14,880,130**
Clasificación	
Corriente	1,499,941
No corriente	13,380,189
Total de cuentas por pagar	**14,880,130**

(a) Este pasivo se generó a través de cesiones de créditos que fueron transferidos por los socios y/o compañías relacionadas desde el año 2011 hasta el año 2017. A continuación, un resumen de estas cesiones:

Cedente	Fecha Escritura publica	Valor
Estuardo Sánchez García	Septiembre del 2012	4,142,204
Alessa S.A.	Mayo del 2014	3,673,068
Alessa S.A.	Diciembre del 2017	2,215,404
Inmobiliaria Sánchez S.A Inmosanchez	Diciembre del 2017	3,349,513
Total cesiones		**13,380,189**
(+) Intereses devengados **(1)**		780,779
Total deuda		**14,160,968**

(1) Con fecha 31 de diciembre del 2017, la compañía acordó una tabla de amortización por la deuda hasta el año 2014 de US$7,815,272 que sería pagada a 12 años plazo a una tasa anual de 4.11% a través de dividendos mensuales de US$68,840 que incluye capital e interés.

Con fecha enero 06, del 2019 se refinanció el monto de capital que se mantenía al 31 de diciembre del 2018 por US$13,380,189 la cual se pagará en 15 años plazo con dos periodos de gracia, en cuotas de US$321,515 (incluye capital e interés) a una tasa de 3,51% anual a partir del 2021 y durante el 2019 no se ha cancelado los intereses devengados.

A continuación, los desembolsos futuros son los siguientes:

Año	Capital	Interés	Total
2019	-	780,779	780,779
2021	827,624	-	827,624
2022	857,032	-	857,032
2023	887,486	-	887,486
2024	919,022	-	919,022
2025	951,678	-	951,678
2026	985,495	-	985,495
2027	1,020,514	-	1,020,514
2028	1,056,776	-	1,056,776
2029	1,094,328	-	1,094,328
2030	1,133,214	-	1,133,214
2031	1,173,481	-	1,173,481
2032	1,215,179	-	1,215,179
2033	1,258,360	-	1,258,360
Total	**13,380,189**	**780,779**	**14,160,968**

14. PASIVOS ACUMULADOS - PROVISIONES

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Dic. 2019
Nómina por pagar	682
Participación de trabajadores **(a)**	67,748
Beneficios sociales **(b)**	49,303
IESS por Pagar **(c)**	5,865
Total	**123,598**

(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 liquidas o contables.

Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores son como sigue:

	Dic. 2019
Saldo al inicio del año	69,403
Provisiones	67,748
Ajustes	(5,365)
Pagos y/o utilizaciones	(64,038)
Saldo al final del año	**67,748**

(b) Los beneficios sociales comprenden obligaciones del patrono con sus empleados tales como: décimo tercer sueldo por US$1,639, décimo cuarto sueldo por US$10,109, vacaciones por US$37,197 y fondo de reserva por US$358.

(c) Comprende valores a cancelar al IESS por concepto de aporte personal por US$2,243, aporte patronal por US$2,604, Iece-Secap por US$233 y préstamos hipotecarios por US$785

15. OBLIGACIONES DE BENEFICIOS LEGALES

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Dic. 2019
Jubilación patronal **(a)**	18,040
Bonificación desahucio **(b)**	9,719
Total	**27,759**

El movimiento del año 2019, de las cuentas de Beneficios legales es el siguiente:

	Jubilación Patronal	Bonificación desahucio
Saldo al 31 de diciembre del 2018	16,630	8,341
(+) Provisiones	4,988	2,792
(-) Pagos y/o utilizaciones	(3,578)	(1,414)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	**18,040**	**9,719**

(a) Jubilación patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo (Art. 216), los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

(b) Bonificación por desahucio

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo (Art. 185), 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 2019 y 2018 por un actuario independiente.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

Tasa de descuento	8,21 %
Tasa de incremento salarial C.P	2 %
Tasa de incremento salarial L.P.	1,50 %
Tasa de mortalidad e invalidez	Tabla del IESS 2002
Tasa de rotación (promedio)	12,94 %

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 2019 según informe actuarial tuvo un costo laboral por Jubilación patronal y desahucio de US$7,780 que se consideraron como gastos no deducibles y por el cual reconoció un activo por impuesto diferido de US$1,945

16. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Un resumen de capital social es el siguiente:

	Dic. 2019
Capital social	**127,500**

El capital suscrito de la compañía, según la Superintendencia de Compañías al 31 de diciembre del 2019, consiste en 318,750 participaciones de US$0.40 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por participación y un derecho a los dividendos.

Nombres de los Socios	Cédula de Identidad	%	Total
Sánchez García Estuardo Alcides	0902373414	15,00%	19,128
Sánchez Urquizo Juan Xavier	0913144234	12,50%	15,936
Sánchez Urquizo Rocío De Los Ángeles	0913156246	12,50%	15,936
Sánchez Robayo Alcides Estuardo	0908874639	10,00%	12,750
Sánchez Robayo María Elena	0905904546	10,00%	12,750
Sánchez Burgos Deisy Rosario	1202271829	10,00%	12,750
Sánchez De La Torre Xavier Estuardo	0911913028	10,00%	12,750
Sánchez Gaibor Estuardo Andrés	0928437581	10,00%	12,750
Bucheli Sánchez Kristell Elizabeth	0919560060	3,33%	4,248
Bucheli Sánchez María Paulette	0919560078	3,33%	4,248
Bucheli Sánchez José Estuardo	0919560052	3,34%	4,254
Totales		**100,00%**	**127,500**

RESERVA LEGAL: *De conformidad con la Ley de Compañías en su Art. 109 dispone que por lo* menos el 5% de las utilidades líquidas se destine a formar el fondo de reserva legal hasta que éste, como mínimo alcance el 20% del capital social. La compañía mantiene una reserva legal por USD 25,500.

SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES 2019: Es el excedente originado por las propiedades al comparar el importe en libros sobre la medición basada en el costo y el valor de su revaluó. La compañía ha realizado durante el 2019 revalúos de sus terrenos y sus edificaciones como se muestra en la **Nota 9 (a) # 1** el cual fue realizado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros.

RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF: De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.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 positivo (saldo acreedor), sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

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 7 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. La compañía en ningún periodo ha sido objeto de revisión por parte de Servicios de Rentas Internas.

(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 28%).

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 28%).

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 sobres 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 ORGANCA REGIMEN 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 e 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, participes, 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) LEY ORGANICA DE SIMPLIFICACIÓN Y PROGRESIVIDAD TRIBUTARIA

Mediante Registro Oficial número 111, del martes 31 de diciembre de 2019, se expidió la mencionada ley, mediante la cual se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria:

— La remisión del 100% del interés y recargos generados por las obligaciones de crédito tributario que hayan vencido o por convenios de pagos; la condonación incluye intereses por mora, multas y gastos administrativos que se hallen pendientes de pago a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, siempre que sean derivadas de la instrumentación de créditos educativos concedidos en cumplimiento de las políticas públicas, planes, programas o proyectos de fortalecimiento, formación y capacitación del talento humano.

— Eliminación del Anticipo de impuesto a la renta como pago definitivo y se reconoce el derecho a la devolución en caso de pago indebido y pago en exceso.

— Contribución Única y Temporal sobre Ingresos Gravados en 2018, y de carácter impositivo obligatorio y temporal para los ejercicios 2020, 2021 y 2022. El sujeto pasivo que realicen actividades económicas, salvo las empresas públicas, cuyo ingresos brutos superiores a US 1 millón en el 2018. Con un límite en caso que el impuesto sea superior al 25% del impuesto causado o determinado por el ejercicio fiscal 2018. La declaración y pago de este impuesto se realizara hasta marzo 31 de cada ejercicio fiscal, y se puede solicitar facilidad de pago por un plazo de hasta 3 meses, sin que se exija el pago de la cuota inicial (20%).

— *Impuesto a la renta único a los ingresos* de actividad agropecuaria. No se aplica para el sector forestal y bananero, su pago es de acuerdo con la tabla respectiva.

— 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.

— Los ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos, medidos con cambios en resultados, durante su periodo de transformación biológica, deberán ser considerados en conciliación tributaria, como ingresos no sujetos de impuesto a la renta inclusive el pago correspondiente a la participación trabadores; adicionalmente estos conceptos no deberán ser considerados

como gastos atribuibles para generar ingresos exentos y en cualquier otro límite establecido en la norma tributaria que incluya a estos elementos.

— *Empresas fantasmas*, el Art. 298 del COIP sanciona con pena de libertad de 3 a 5 años a quien emita, acepte o presente a la administración tributaria comprobantes de venta, de retención o documentos complementarios por operaciones inexistentes o cuyo monto no coincida con el correspondiente a la operación real. La máxima pena aplica cuando la defraudación supera los 100 Salarios Básicos Unificados, esto es $ 40,000.00.

— Ampliación de hasta 15 años en el pago de impuesto a la renta para inversiones nuevas en sectores priorizados

(e) *La conciliación* tributaria al 31 de diciembre del 2019 es la siguiente:

	Dic. 2019
Utilidad contable antes de participación e impuesto	648,841
Menos: Ingresos exentos	(197,191)
Utilidad antes de Participación trabajadores	**451,650**
Menos: Participación trabajadores	(67,748)
Utilidad antes de impuesto a la renta	**383,902**
Menos: Ingresos exentos	-
Más: Gastos no deducibles	155,009
Base de cálculo de impuesto a la renta	**538,911**
Tasa de impuesto a la renta	**25%**
Impuesto a la renta causado	**134,728**
Anticipo de Impuesto a la renta	-
Gasto de impuesto a la renta **(1)**	**134,728**

Al 31 de diciembre del 2019, el movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	Dic. 2019
Saldo al inicio de crédito tributario	(22,903)
Impuesto a la renta causado **(1)**	134,728
Retenciones en la fuente de clientes	(167,634)
Crédito tributario a favor de la empresa	**(55,809)**

18. LEY DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS.

Mediante Registro Oficial No. 352 de 30 de diciembre de 2010, en el art. Innumerado posterior al art. 3, establece a más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) diversos sectores y entre los que se encuentra enmarcada la compañía y que es la siguiente:

Las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción.

En el Registro Oficial No.283, de julio 07 de 2014, se publicó la Resolución UAF-DG-SO-2014-001, emitida por el Director General de la Unidad de Análisis Financiero, mediante la cual se expide el Instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados (personas jurídicas) a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).

No obstante, para efectos de inicio de las obligaciones de reporte y demás disposiciones relacionadas a dicha obligación, la UAFE notificará a cada sector, mediante Resolución que se publicará en el Registro Oficial, como es el caso de las compañías dedicadas a la construcción, inversión e intermediación inmobiliaria ***(Resolución UAF-DG-2012-0035, publicada en R.O. No.710, 24-V-2012)*** estas compañías deberán seguir los siguientes pasos:

Código de registro: Los sujetos obligados deben obtener su respectivo código de registro en un plazo no mayor de 90 días, a partir de la fecha de publicación de la resolución de notificación como sujetos obligados en el Registro Oficial.

Medidas de obligatoria aplicación: Los sujetos obligados deben registrar la información de sus clientes, sean personas naturales o jurídicas, permanentes u ocasionales, como la identidad, ocupación, actividad económica, estado civil, domicilio, expedientes de cuentas y correspondencia comercial. Adicionalmente, se deberán aportar las medidas de Debida Diligencia, de acuerdo a las disposiciones emitidas por el respectivo organismo de control.

Oficial de cumplimiento: Los sujetos obligados deben calificar su oficial de cumplimiento ante el respectivo organismo de control al que se encuentren sujetos.

Reportes de operaciones: El oficial de cumplimiento debe acceder al Sistema de Carga en Línea de Reportes (SCL), con su usuario y contraseña.

Normas de prevención: Los sujetos obligados a reportar deben desarrollar un sistema de prevención de riesgos que permita detectar casos potencialmente relacionados con el lavado de activos o el financiamiento de delitos en sus diferentes modalidades, con sujeción a los lineamientos que para el efecto establezca el respectivo organismo de regulación al que se encuentren sujetos, que será comunicado a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) para su registro.

Los sujetos obligados a reportar deberán aprobar e implementar un Manual de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, en el que deben hacer constar las obligaciones establecidas en la Ley, este Reglamento y las normas emitidas por los organismos de regulación y control correspondientes, el cual deberá ser registrado en la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE). En relación a los sujetos obligados que no cuentan con organismo de control, el Manual de Prevención deberá ser aprobado y registrado ante la UAFE.

A la fecha de emisión de este informe (31 de julio del 2020), la compañía ha cumplido con la presentación del Informe por el periodo fiscal 2019 el mismo que se emitió con fecha mayo 09, del 2020.

19. IMPUESTOS POR PAGAR

Los rubros de impuestos por pagar durante el año 2019, comprenden las siguientes partidas:

	Dic. 2019
IVA en Ventas	12,857
Retención de IVA por pagar	985
Retención en la fuente de impuesto a la renta	813
Total	**14,655**

20. PASIVO TRIBUTARIO DIFERIDO

El rubro del pasivo por impuestos diferidos durante el año 2019 es el siguiente:

	Dic. 2019
Pasivo por impuestos diferidos	**1,113,873**

Corresponde al impuesto diferido por la revaluación de las edificaciones. Durante el año 2019, la compañía procedió a revaluar nuevamente sus edificaciones reconociendo por dicha transacción un pasivo por impuesto diferido de US$826,760.

21. INGRESOS POR SERVICIOS

Los ingresos durante el año 2019 son los siguientes:

	Dic. 2019
Por arriendos y alícuotas	
Relacionadas	1,513,030
Terceros	1,447,915
Total arriendos y alícuotas (Ver nota 9(a) # 2)	**2,960,945**
Por servicios administrativos	
Relacionadas	332,084
Total servicios administrativos	**332,084**
Total	**3,293,029**

22. *GASTOS DE ADMINISTRACION*

Los gastos de administración durante el año 2019 son los siguientes:

	Dic. 2019
Sueldos, salarios, beneficios, indemnizaciones	420,677
Honorarios profesionales	131,828
Mantenimiento y reparación	315,925
Suministros y materiales	61,856
Seguridad y vigilancia	190,038
Servicios básicos, (agua, luz, telecomunicaciones)	173,758
Impuestos, contribuciones y otros	183,847
Depreciación	566,351
Deterioro de cuentas de cobro dudoso	18,851
Otros gastos administrativos	20,514
Participación a trabajadores	67,748
Total	**2,151,393**

23. GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros al 31 de diciembre del 2019, comprenden lo siguiente:

	Dic. 2019
Intereses por préstamos bancarios	278,010
Intereses relacionadas del exterior	469,243
Intereses relacionadas locales	50,154
Otros gastos bancarios	821
Total	**798,228**

24. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 01 de enero del 2020, y la fecha de los presentes estados financieros (31 de julio de 2020), han ocurrido los siguientes eventos:

(a) Impacto del COVID – 19

En los primeros meses de 2020, la economía ecuatoriana se ha venido complicando desde el 16 de marzo, cuando mediante el Decreto Ejecutivo No. 1017 se declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, lo que determinó la suspensión de todas las actividades económicas y el trabajo presencial, exceptuándose los sectores de: salud, seguridad alimentaria, sector financiero, transporte de personal sanitario y sectores estratégicos debido a la implicancia de la pandemia global COVID 19 .

La economía ecuatoriana en el ámbito internacional se ha visto afectada por una caída significativa en los precios de su principal producto de exportación, el petróleo crudo, este, se cotizó en promedio en USD 23,0 por barril en marzo de 2020, mientras que el año anterior se estimó un precio de USD 51,3 por barril y un menor dinamismo debido a la disminución en la demanda externa de productos no petroleros, por los impactos en la economía global en especial en China, Estados Unidos y la Unión Europea, por las medidas de confinamiento y aislamiento ante el covid-19.

En el ámbito mundial el COVID-19 generará la recesión más grande que ha sufrido la región desde 1914 y 1930, con un fuerte aumento del desempleo con efectos negativos en pobreza y desigualdad.

Los efectos del COVID 19, ha ocasionado una disminución generalizada de la economía local e internacional, y por tanto muchos de los arrendatarios cerraron sus negocios, la empresa por consiguiente, decidió suspender sus actividades normales desde mediados de marzo del presente año, hasta junio del 2020, que se aperturaron las oficinas en todo el país con las restricciones propias de cada provincia, de acuerdo con lo determinado por el COE.

La Administración de Inversiones y Negocios Cía. Ltda. ha preparado un plan de todas sus operaciones que permita sobrellevar las situaciones de la economía local, tanto administrativas como financieras, dando especial atención al sector inmobiliario, la rentabilidad y de su flujo de caja y cumplimiento con sus obligaciones financieras en el corto y mediano plazo. Se han revisado las cifras presupuestados para el año 2020, y se estima que tendrá un cumplimiento a pesar de la crisis de un 65%, y la administración está procurando no generar pérdidas, optimizando los costos y gastos, priorizando el flujo de caja de efectivo para cumplir con todas las obligaciones.

(b) Medidas adoptadas frente a la pandemia COVID-19

Debido a que muchos arrendatarios cerraron sus negocios, la compañía ha optado por tomar medidas económicas con el fin de mantener sus clientes otorgando descuentos en los cánones mensuales de manera diferenciada como se detalla a continuación:

a) Para clientes relacionados se ha otorgado descuento del 25% en los cánones a partir de abril hasta diciembre del 2020.
b) Para clientes no relacionados se ha otorgado descuento del 25% en los cánones de marzo a mayo del 2020.
c) Para aquellos arrendatarios cuyos bienes utilizados son bodegas y locales, se ha otorgado hasta un 15% de descuento del canon mensual desde junio a diciembre del 2020.
d) Con relación a la cartera vencida, aquellas facturas pendientes de marzo a mayo del 2020, el cobro se ha diferido a 6 meses sin intereses.

(c) Transacciones relevantes

a) Con fecha 14 de febrero del 2020, según escritura pública de compra-venta celebrada ante la Notaría Vigésima tercera del cantón Guayaquil, se realiza la adquisición de un solar y edificación ubicada en la Lotización Parque Industrial El Sauce el cual tiene una superficie total de 3,534,6 m2 signado con el código catastral 60-0018-004-0-0-0 a un precio de US$900,000.

b) Se ha entregado anticipo a nuevas adquisiciones de terrenos por un monto de US$774,887 las cuales se espera concluir con los trámites legales durante el 2020.