

SOLUCIONES INMOBILIARIAS INMOINVESTMENT S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

CONTENIDO:	Páginas
Dictamen de los auditores independientes	1 - 3
Estados Financieros	
Situación Financiera	4
Estado de resultado Integral	5
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	6
Estado de flujos de efectivo	7 - 8
Notas a los estados financieros	9 - 40

Dictamen de los auditores independientes

Guayaquil, 29 de marzo del 2019

A los Señores Accionistas de:

SOLUCIONES INMOBILIARIAS INMOINVESTMENT S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **SOLUCIONES INMOBILIARIAS INMOINVESTMENT S.A.**, (una sociedad anónima constituida en el Ecuador), que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y el estado de resultado integral, de cambio en el patrimonio de los accionistas y de flujo 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 **SOLUCIONES INMOBILIARIAS INMOINVESTMENT S.A.**, al 31 de diciembre de 2018, el resultado integral de sus operaciones, de cambio en el patrimonio de los accionistas y flujo 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. 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.

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 debidas 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 auditoría de los estados financieros

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

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

Nosotros además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que 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 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 de que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras podrían ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la 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 FARFÁN P, MBA
Licencia profesional 7871

Guayaquil - Ecuador

SOLUCIONES INMOBILIARIAS INMOINVESTMENT S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	Dic. 31, 2018
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalente de efectivo	5	101,939
Cuentas por cobrar comerciales	6	435,748
Otras cuentas por cobrar	7	681,834
Cuentas por cobrar relacionadas	8 (a)	27,023
Cuentas por cobrar accionista	8 (a)	32,410
Impuestos por cobrar	9 (a)	12,884
Total activos corrientes		<u>1,291,838</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES :		
Propiedades, neto	10	8,745,020
Total activos no corrientes		<u>8,745,020</u>
TOTAL		<u><u>10,036,858</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar	11	97,224
Cuentas por pagar relacionadas	8 (b)	377,147
Impuestos por pagar	9 (b)	89,788
Total pasivos corrientes		<u>564,159</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Cuentas por pagar	11	238,843
Total pasivos no corrientes		<u>238,843</u>
Total pasivos		<u><u>803,002</u></u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:		
Capital social	12	4,118,186
Aportes para futuro aumento de capital - Alessa S.A.		4,627,055
Estado de Resultado Integral del año - utilidad		488,615
Total patrimonio de los accionistas		<u>9,233,856</u>
TOTAL		<u><u>10,036,858</u></u>
UTILIDAD POR ACCION		\$ 0.1186

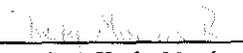

 B. Alessa S.A.
 Ec. Juan Xavier Sánchez Urquiza
 Vice presidente


 Cpa. Kerly Macías
 Contador

SOLUCIONES INMOBILIARIAS INMOINVESTMENT S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Dic. 31, 2018</u>
Ingresos por alquiler	15	1,027,134
Costos de operación	16	137,048
Utilidad bruta		<u>890,086</u>
GASTOS DE OPERACIÓN		
Gastos operacionales	17	238,284
Total de gastos de operación		<u>238,284</u>
Utilidad antes de (otros ingresos) egresos		<u>651,802</u>
Gastos financieros		77
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>651,725</u>
Gasto de impuesto a la renta	13 (d)	163,110
Estado de Resultado Integral del año - utilidad		<u>488,615</u>

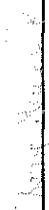

 p. Alessa S.A.
 Ec. Juan Xavier Sánchez Urquizo
 Vice-presidente


 Cpa. Kerly Macías
 Contador

SOLUCIONES INMOBILIARIAS INMOINVESTMENT S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aporte para futuro aumento de capital	Estado de Resultado integral del año - utilidad	Total
Saldos al 01 de enero del 2018	4,118,186	-	-	4,118,186
Transacciones del año:				
Nuevo aporte de accionista Alessa S.A. (Ver nota 10(2))	-	4,627,055	-	4,627,055
Estado de Resultado Integral del año - utilidad	-	-	488,615	488,615
Saldos al 31 de diciembre del 2018	4,118,186	4,627,055	488,615	9,233,856


 p. Alessa S.A.
 Ec. Juan Xavier Sánchez Urquiza
 Vice-presidente


 Cpa. Kerly Macías
 Contador

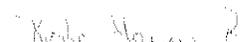
Las notas que se acompañan de las páginas 9 a la 40 forman parte integral de los estados financieros.

SOLUCIONES INMOBILIARIAS INMOINVESTMENT S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Dic. 31,</u> <u>2018</u>
<u>Flujo de efectivo por las actividades de operación</u>	
Efectivo recibido de clientes	903,444
Efectivo pagado a proveedores y otros gastos	(830,328)
Efectivo pagado de impuestos indirectos	(86,206)
Gastos financieros	(77)
Efectivo neto de (utilizado) en actividades de operación	<u>(13,167)</u>
<u>Flujo de efectivo por las actividades de inversión</u>	
Pago por adecuaciones e instalaciones	(61,895)
Efectivo neto de (utilizado) en actividades de inversión	<u>(61,895)</u>
<u>Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento</u>	
Préstamos de compañías relacionadas	176,201
Efectivo neto de (utilizado) de actividades de financiamiento	<u>176,201</u>
Incremento (disminución) neto del efectivo	101,139
Más efectivo al inicio del período	800
Efectivo al final del periodo (Ver Nota 5)	<u>101,939</u>



p. Alessa S.A.
 Ec. Juan Xavier Sánchez Urquizo
 Vice-presidente



Cpa. Kerly Macías
 Contador

SOLUCIONES INMOBILIARIAS INMOINVESTMENT S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

**Dic. 31,
2018**

Utilidad antes de impuesto a la renta	651,725
Más:	
Ajustes para conciliar el resultado del ejercicio con el efectivo neto de (utilizado) en actividades de operación	
Depreciación (Ver nota 10)	61,316
	<u>61,316</u>

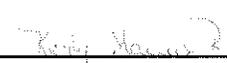
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:
(Aumentos) Disminuciones

Cuentas por cobrar	(495,216)
Anticipo a proveedores	(681,799)
Crédito tributario	(91,216)
Cuentas por pagar	298,170
Depósito en garantía	238,843
Impuestos por pagar	5,010
	<u>(726,208)</u>

EFFECTIVO NETO DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

(13,167)


 p. Alessa S.A.
 Ec. Juan Xavier Sánchez Urquiza
 Vice-presidente


 Cpa. Kerly Macías
 Contador

Las notas que se acompañan de las páginas 9 a la 40 forman parte integral de los estados financieros.

SOLUCIONES INMOBILIARIAS INMOINVESTMENT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidense)

1. IDENTIFICACION Y ACTIVIDAD ECONOMICA

La compañía fue constituida en la República del Ecuador, provincia del Guayas, ciudad de Guayaquil el 21 de noviembre del 2017 e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de noviembre del 2017 como una sociedad anónima.

El objeto social de la compañía es 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, al ejercicio de la actividad mercantil como comisionista, intermediaria, mandataria, mandante, agente, gestora, corredora y representante de personas naturales y/o jurídicas, nacionales o extranjeras.

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

Los estados financieros de **SOLUCIONES INMOBILIARIAS INMOINVESTMENT S.A.**, por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión el 29 de marzo del 2019 y deberán ser aprobados por la Junta General de Accionistas que considere estos estados financieros. La Administración considera que serán aprobados sin modificación.

La compañía no tiene empleados, por lo cual no se registran los beneficios legales a que tienen derecho.

2. BASES DE PREPARACION Y RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Bases de preparación

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

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

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

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

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

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o lo pagado por transferir un pasivo entre los integrantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si el precio es directamente estimado utilizando alguna otra técnica de valoración. La compañía al estimar el valor razonable tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al determinar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros se determina sobre una base de este tipo, a excepción de;

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

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

2.2 Estimaciones en la preparación de los Estados financieros

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

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

Las principales estimaciones se refieren básicamente a:

(i) Deterioro de activos: La compañía revisa el valor libro de sus activos tangibles e intangibles para determinar si hay cualquier indicio que el valor libro no puede ser recuperable de acuerdo a lo indicado en la NIC 36. Si existe dicho indicio, el valor recuperable del activo se estima para

determinar el alcance del deterioro. En la evaluación de deterioro, los activos que no generan flujo de efectivo independiente, son agrupados en una Unidad Generadora de Efectivo ("UGE") a la cual pertenece el activo. El monto recuperable de estos activos o UGE, es medido como el mayor valor entre su valor justo menos los costos de venta, y su valor en uso.

La administración necesariamente aplica su juicio en la agrupación de los activos que no generan flujos de efectivo independientes y también en la estimación, la periodicidad y los valores del flujo de efectivo subyacente en los valores del cálculo. Para estimar el valor en uso, la Compañía prepara las proyecciones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes disponibles. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones de la Administración sobre los ingresos y costos de las Unidades Generadoras de Efectivo utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia del pasado y las expectativas futuras. Cambios posteriores en la agrupación de la UGE o la periodicidad de los flujos de efectivo podría impactar los valores libros de los respectivos activos.

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

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

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

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

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

2.3 Nuevos estándares, interpretaciones y enmiendas adoptadas por la compañía

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

2.3.1 NIIF "Instrumentos Financieros"

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

Reconocimiento y Medición

Para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, deterioro

y contabilidad de cobertura, introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas.

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

2.3.2 NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”

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

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

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

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

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

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

2.4.1 NIIF 16 “Arrendamientos”

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

La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. NIIF

16 será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

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

2.4.2 NIIF 23 "Tratamiento sobre Posiciones Fiscales Inciertas"

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

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

2.4.3 Marco Conceptual, revisado

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

2.4.4 IFRS 17 "Contratos de Seguro"

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

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

2.4.5 Modificación a NIIF 3 "Combinaciones de Negocios"

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

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

2.4.6 Modificación NIIF 9 “Instrumentos Financieros”

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

Las enmiendas a la NIIF 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de “solo pagos de principal más intereses” independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

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

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

2.4.7 Modificación NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”

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

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

2.4.8 Modificación NIC 12 “Impuestos a las Ganancias”

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

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

2.4.9 Modificación NIC 23 “Costos sobre Préstamos”

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando

sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completas.

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

2.4.10 Modificación NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica la NIIF 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la NIIF 9, se aplica a estos intereses a largo plazo.

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

2.4.11 Modificación NIC 19 “Beneficios a los Empleados”

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

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

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

Las enmiendas aclaran que una entidad primero determina cualquier costo de servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, sin considerar el efecto del techo del activo (asset ceiling). Este monto se reconoce en resultados. Luego, una entidad determina el efecto del techo del activo (asset ceiling) después de la modificación, reducción o liquidación del plan. Cualquier cambio en ese efecto, excluyendo los importes incluidos en el interés neto, se reconoce en otro resultado integral.

Esta aclaración establece que las entidades podrían tener que reconocer un costo de servicio pasado, o un resultado en la liquidación que reduzca un excedente que no se reconoció antes. Los cambios en el efecto del techo del activo (asset ceiling) no se compensan con dichos montos.

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

2.4.12 Modificación NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” 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.

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

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

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

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

2.4.14 Modificación NIC 40 “Propiedades de Inversión”

Las enmiendas aclaran cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en propiedades de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien. Un cambio en las intenciones de la

administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las enmiendas deberán aplicarse de forma prospectiva.

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

2.5 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

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

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

2.6 Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

2.7 Activos financieros

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

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

2.7.1 A valor razonable con cambios en resultados

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

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

2.7.2 A costo amortizado

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

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

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

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

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

2.7.3 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que los plazos medios de vencimientos no superan los 30 días y los retrasos respecto de dicho plazo generan intereses explícitos. Las cuentas comerciales a cobrar no corrientes se reconocen a su costo amortizado.

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

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

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

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

Las provisiones por deterioro se miden en base a:

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

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

2.7.4 A valor razonable con cambios en otros resultados integrales

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

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

Reconocimiento y medición.

Las adquisiciones y enajenaciones de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que la compañía se compromete a adquirir o vender el activo. Los activos financieros se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costos de la

transacción para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con cambios en resultados.

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

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

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

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

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

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

La compañía siguiendo los requerimientos de la NIIF 9, aplica un modelo de deterioro de valor que se basa en pérdidas crediticias esperadas. Este modelo se aplica a los activos financieros

medido al costo amortizado o medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integral, excepto por inversiones en instrumentos de patrimonio.

Las provisiones por deterioro se miden en base a:

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

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

Baja en cuentas de activos financieros

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

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

2.8 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio

2.8.1 Clasificación como deuda o patrimonio

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

Instrumentos de patrimonio

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

Pasivos financieros

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

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

2.8.2 Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado

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

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

2.8.3 Contratos de garantía financiera

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

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

- a) El importe determinado de la corrección de valor por pérdidas de acuerdo con NIIF 9.
- b) El importe reconocido inicialmente menos, cuando se apropiado, el importe acumulado de ingresos reconocidos de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos.

2.8.4 Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio

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

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

2.8.5 Baja en cuentas de pasivos financieros

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

2.9 Efectivo y equivalente de efectivo

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

2.10 Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes

La compañía **SOLUCIONES INMOBILIARIAS INMOINVESTMENT S.A.**, 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

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

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

Cuando los componentes significativos de propiedades 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 la misma se reconoce como un reemplazo en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento. Todos los demás costos rutinarios de reparación y mantenimiento se reconocen como gastos en el estado de resultado a medida que se incurren.

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

Los costos subsecuentes atribuibles a los bienes de propiedades 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 costo de producción o gasto según correspondan, en el periodo en que estos se incurren.

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

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

Después del reconocimiento inicial, y de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y para presentar a su **valor razonable** en especial de terrenos y edificios, son presentados a sus valores revaluados, menos la depreciación acumulada y el importe de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones son realizadas periódicamente, de tal forma que el valor que estén en libros no difiera sustancialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada ejercicio de cierre.

El resultado de las revaluaciones se reconoce en los resultados integrales, excepto si hubiere una disminución en libros de la revaluación que se registra en resultados. Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

El costo o valores revalorizados de propiedades, planta y equipo se deprecian de acuerdo al método de línea recta, con excepción de las maquinarias que se deprecian de acuerdo a las horas de producción, y en función a un estudio técnico practicado por los técnicos de la planta y aprobados por la administración de la compañía.

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

La depreciación por revalorización a partir del año 2016, no es considerado como una partida deducible.

Mantenimiento y reparaciones mayores

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

Depreciación

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

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Galpones	20
Instalaciones	10

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 Deterioro de activos no financieros

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

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

2.13 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.

2.14 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

Impuestos a la ganancias corriente

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

2.15 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.

2.16 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.

2.17 Reconocimiento de gastos.

El costo de operación se reconoce en resultados en la fecha de entrega del servicio al cliente, simultáneamente con el reconocimiento de los ingresos por su venta.

Los otros 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 período en el que se reconocen los ingresos con los que se relacionan.

2.18 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.

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

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

- Estimación de deterioro de cobranza dudosa - nota 2.7.3
- Estimación de vida útil de activos, con fines de depreciación y amortización - nota 2.11
- Impuesto a las ganancias - nota 2.14
- Provisión para contingencias - nota 2.15

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

4. OBJETIVOS Y POLITICAS DE RIESGOS FINANCIEROS

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

Los principales pasivos financieros de la compañía incluyen pasivos financieros, cuentas por pagar comerciales y 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 riesgo de mercado, riesgos crediticios y riesgo de liquidez. La Administración de la compañía supervisa la gestión de riesgo, sobre riesgos financieros 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 revisa y aprueba las políticas para administrar cada de estos riesgos los cuales están descritos a continuación:

a) Riesgo de mercado

El Riesgo de mercado corresponde al riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de caja de un instrumento financiero fluctúe a consecuencia de los cambios en los precios del mercado. Los riesgos de mercados comprenden: Riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

b) Riesgo crediticio.

El riesgo de crédito de la compañía se refiere en la incapacidad de los clientes de poder cumplir con sus créditos otorgados, en la medida que estos hayan vencido, por lo que la Administración considera que para la compañía al 31 de diciembre del 2018, no es necesario realizar provisión alguna por cuanto ante cualquier incumplimiento de los clientes se tiene el respaldo de los valores en garantía entregados por los clientes.

c) Riesgo de Liquidez.

La Administración monitorea el riesgo de escasez de fondos usando de manera recurrente una herramienta de planificación de la liquidez. La Administración mantiene un equilibrio entre la continuidad de los fondos y la flexibilidad del financiamiento mediante el uso de préstamos de accionistas o relacionadas. 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.

Administración del riesgo de la estructura de capital

Los objetivos la compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo promedio ponderado de capital.

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. 31, 2018
Caja	155
Banco local (1)	101,784
Total	<u>101,939</u>

(1) La cuenta bancaria corriente está denominada en dólares estadounidenses y es de libre disponibilidad.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Dic. 31, 2018
Arriendos por cobrar (1)	399,308
Alícuotas de mantenimiento por cobrar	36,440
Total	<u>435,748</u>

(1) Incluye US\$358,552 por cobrar a Vir Operador Logístico Viropel Cía. Ltda. con vencimiento menor a 180 días que están siendo cobrados en el 2019. De acuerdo a la Administración estos valores no tienen riesgo de incobrabilidad y parte de estos saldos se encuentran respaldados con la garantía recibida a la firma del contrato.

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Dic. 31, 2018
Anticipo a proveedores (1)	681,799
Otras cuentas por cobrar	35
Total	<u>681,834</u>

(1) A continuación el detalle de los anticipos entregados:

<u>Proveedor</u>	<u>Obra</u>	<u>Valor</u>
Corconsa, Coronel y Cordovez Constructora S.A. (a)	Galpon G-5 Nuevo Galapesca	652,182
Carlos Armando Arias Bustamante	Instalación de sistemas contra incendio	20,931
Seguridad Privada y Armada del Ecuador Arsegec C. Ltda.	Instalación de cámaras de seguridad en bodegas	6,000
Otros	Varias	2,686
Total		681,799

(a) Con fecha 16 de julio del 2018 se firmó el contrato de ejecución de la obra denominada "Galpon G-5 Nuevo Galapesca" con duración de 6 meses por un monto total de US\$655,000. Con fecha 06 de febrero del 2019 se recibió el Acta de entrega-recepción y el respectivo informe de fiscalización por lo que a la fecha de emisión de este informe (29 de marzo del 2019) esta obra ya se encuentra liquidada.

8. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

(a) Cuentas por cobrar relacionada y accionista

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Dic. 31, 2018
Cuentas por cobrar relacionada	
Industrial Ensambladora y Distribuidora de Electrónicos S.A. IEDE	27,023
Total cuentas por cobrar relacionada (1)	27,023
Cuentas por cobrar accionista	
Alessa S.A.	32,410
Total Cuentas por cobrar accionista (1)	32,410

(1) Estos saldos corresponden a facturas de arriendos pendientes y que están siendo cobradas durante el 2019. De acuerdo a la Administración no existe riesgo de incobrabilidad.

(b) Cuentas por pagar relacionada

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Dic. 31, 2018
Inversiones y Negocios Cía. Ltda. (1)	299,201
Hotesan Hotel Internacional Cía. Ltda. (2)	20,000
Hotel del Mar S.A. Hotelmar	2,946
Inmobiliaria Yelazar S.A. (2)	20,000
Estuardo Sánchez García (2)	35,000
Total cuentas por pagar relacionada	<u><u>377,147</u></u>

(1) Incluye US\$101,201 de préstamos para capital de trabajo y US\$198,000 de facturas pendientes por servicios de administración. Según carta de la Administración con fecha 11 de marzo del 2019, los valores por préstamos serán cancelados hasta el 31 de marzo del 2019 y los valores por facturas serán cancelados en seis cuotas mensuales de US\$33,000 a partir del mes de abril del 2019

(2) Estos valores corresponden a préstamos para financiar el capital de trabajo de la compañía que no generan intereses, según carta de la Administración con fecha 11 de marzo del 2019, estos valores serán cancelado hasta el 31 de marzo del 2019.

9. IMPUESTOS POR COBRAR Y/O PAGAR

(a) Impuestos por cobrar

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Dic. 31, 2018
Crédito tributario IVA	4,529
Retenciones en la fuente de IVA	8,355
Total	<u><u>12,884</u></u>

(b) Impuestos por pagar

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Dic. 31, 2018
Retenciones en la fuente de IVA (1)	2,451
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta (1)	2,559
Impuesto a la renta por pagar (Ver nota 13 (d))	84,778
Total	<u><u>89,788</u></u>

(1) Estos valores corresponden a las retenciones del mes de diciembre del 2018 y fueron cancelados en el mes de enero del 2019 al momento de presentar los formularios de declaraciones de impuestos.

10. PROPIEDADES

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Dic. 31, 2018
Costo o valuación	8,806,336
Depreciación acumulada	(61,316)
Neto	<u>8,745,020</u>
Descripción neta:	
Terreno	2,906,199
Galpones	5,777,199
Instalaciones	61,622
Total	<u>8,745,020</u>

El movimiento del año 2018, de las propiedades es como sigue:

	Saldo al 01 de enero 2018 (1)	Adiciones (2)	Depreciación	Saldo al 31 de diciembre del 2018
Costo o valuación				
Terreno	2,906,199	-	-	2,906,199
Galpones	1,211,187	4,627,055	-	5,838,242
Instalaciones		61,895	-	61,895
Total Costo	<u>4,117,386</u>	<u>4,688,950</u>	-	<u>8,806,336</u>
Depreciación acumulada	-	-	(61,316)	(61,316)
Neto	<u>4,117,386</u>	<u>4,688,950</u>	<u>(61,316)</u>	<u>8,745,020</u>

(1) La compañía mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 27 de noviembre del 2017 resuelve aceptar como accionista a la compañía Alessa S.A. y aumentar su capital. Con fecha 27 de diciembre del 2017 ante la Notaría Décima Tercera del cantón Guayaquil se eleva a escritura pública el aumento de capital donde se emite 4,117,386 nuevas acciones a un dólar cada una a favor de Alessa S.A. quien cancela mediante el aporte de cuatro inmuebles compuesto por terreno y galpones por US\$4,117,386 ubicados en el Km. 11.5 vía a Daule Parque Industrial El Sauce.

A continuación un detalle de los bienes recibidos en aportes:

<u>Sl.</u>	<u>Mz.</u>	<u>Código Catastral</u>	<u>Mts2</u>	<u>Valor</u>	<u>Tipo</u>
22	11	60-0011-002-0002-0-0	10,635	483,793	Solar
25	11	60-0011-002-0005-0-0	7,106	323,215	Solar
23	B	60-0011-002-0003-0-0	12,299	559,553	Solar
24	11	60-0011-002-0004-0-0	21,023	2,750,825	Solar y edificación
Total			51,063	4,117,386	

(2) La accionista principal Alessa S.A. construyó en los terrenos descritos en la Nota 10 (1) galpones denominados "Bodegas Lodisal" en años anteriores cuando estos bienes eran de su propiedad, los cuales no fueron considerados en el aporte realizado en el 2017. Mediante acta de Junta General de Accionistas celebrada el 25 de octubre del 2018, Soluciones Inmobiliarias Inmoinvestment S.A. acepta recibir estas construcciones como nuevos aportes por US\$4,627,055 para posteriormente realizar un aumento de capital y emisión de nuevas acciones a favor de Alessa S.A. Los bienes aportados son:

<u>Descripción</u>	<u>Área (m2)</u>	<u>Valor</u>
Construcción galpón 3	2,625	788,374
Construcción galpón 6	5,996	1,800,814
Construcción galpón 7	6,491	1,949,470
Mezzanine de galpón 7	294	88,397
Total	15,406	4,627,055

A la fecha de emisión de este informe (29 de marzo del 2019), la compañía aún se encuentra realizando los trámites legales ante la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.

11. CUENTAS POR PAGAR

A continuación se presenta la composición de este rubro:

	Dic. 31, 2018
Corto plazo	
Proveedores locales	24,009
Pagos anticipados de clientes	73,215
Total corto plazo	97,224
Largo plazo	
Depósitos en garantía (1)	238,843
Total Largo plazo	238,843
Total Cuentas por pagar	336,067

(1) Incluye US\$110,773 de Vir Operador Logístico Viropel Cía. Ltda., US\$71,979 de Masisa S.A., US\$34,274 de Grupo Papelero S.A., US\$8,750 de Logística, Distribución y Almacenaje S.A. Lodisal, US\$6,943 de Bagsacorp S.A. y US\$6,124 de Productos Alimenticios Alpiecuador S.A.

12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Un resumen de capital social es el siguiente:

	Dic. 31, 2018
Capital social	4,118,186
Total	<u>4,118,186</u>

Al 31 de diciembre del 2018, el capital social es de US\$4,118,186, su capital autorizado de US\$8,000,000 y el total de las acciones suscrita son 4,118,186 a un valor nominal de US\$1 que da opción a un voto en la Junta General de Accionistas. Los accionistas de la compañía son los siguientes:

<u>Nombres de los Accionistas</u>	<u>RUC</u>	<u>%</u>	<u>Total en acciones</u>	<u>País o Residencia</u>
Alessa S.A.	0992124857001	99,98%	4,117,386	Ecuador
Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosanchez	0991426485001	0,02%	800	Ecuador
Totales		<u>100%</u>	<u>4,118,186</u>	

13. 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.

(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 sobre dichos dividendos como si se existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

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

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

—REFORMAS A LA LEY 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 mas 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) La conciliación tributaria al 31 de diciembre del 2018 es la siguiente:

	Dic. 31, 2018
Utilidad antes de impuesto a la renta	651,725
Más:	
Gastos no deducibles locales	714
Base de cálculo de impuesto a la renta	652,439
Impuesto a la renta causado (1)	163,110

Al 31 de diciembre del 2018, el movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

	Dic. 31, 2018
Impuesto a la renta causado del año (1)	163,110
Retenciones en la fuente de clientes del año	(78,332)
Impuesto a la renta por pagar al SRI (Ver nota 9 (a))	84,778

14. 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 UAF 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 (29 de marzo del 2019), la Administración manifiesta que se ha cumplido con lo que exige la entidad de control.

15. INGRESOS

Los ingresos por alquiler durante el año 2018 por clientes fueron los siguientes:

	Dic. 31, 2018
Vir Operador Logístico Viropel Cía. Ltda.	615,119
Grupasa Grupo Papelero S.A.	111,393
Citera S.A.	71,640
Logística, Distribución y Almacenaje S.A. Lodisal	55,650
Alessa S.A.	54,600
Bagsacorp S.A.	46,511
Alpina Productos Alimenticios Alpiecuador S.A.	43,886
Industrial Ensambladora y Distribuidora de Electrónicos S.A.	28,335
Total	<u>1,027,134</u>

16. COSTOS DE OPERACIÓN

Los costos de operación durante los años 2018, comprenden las siguientes partidas:

	Dic. 31, 2018
Mantenimiento y reparaciones	75,732
Depreciación	61,316
Total	<u>137,048</u>

17. GASTOS OPERACIONALES

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

	Dic. 31, 2018
Honorarios profesionales (1)	206,610
Impuestos y contribuciones	11,820
Servicios Públicos	12,489
Suministros y materiales	6,996
Otros gastos administrativos	369
Total	<u>238,284</u>

(1) Incluye US\$180,000 de servicios administrativos facturados por Inversiones y Negocios Cía. Ltda. por la dirección y administración de la compañía durante el año.

18. EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre el 01 de enero del 2019, y la fecha de los presentes estados financieros (29 de marzo del 2019), según la Administración de la compañía no han ocurrido hechos posteriores significativos de carácter financiero - contable que puedan afectar la interpretación de los presentes estados financieros.