

SOLUCIONES INMOBILIARIAS INMOINVESTMENT S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 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 - 44

Dictamen de los auditores independientes

Guayaquil, 02 de marzo de 2020

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 comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y los estados de resultados integrales, de cambio en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminado en esas fechas, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **SOLUCIONES INMOBILIARIAS INMOINVESTMENT S.A.**, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los resultados integrales de sus operaciones, de cambio en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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.

www.farmesil.com

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 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.

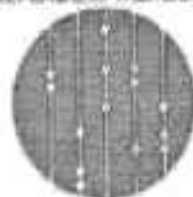
Nosotros, además:

- 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.

www.farmesil.com



INDEPENDENT MEMBER OF



ABACUS
WORLDWIDE

- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la 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 FARFÁN P. MBA
Licencia profesional 7871

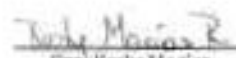
Guayaquil - Ecuador

www.farmesil.com

SOLUCIONES INMOBILIARIAS INMOINVESTMENT S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

		Diciembre 31,	
	Notas	2019	2018
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalente de efectivo	5	150,475	101,939
Cuentas por cobrar comerciales	6	316,755	435,748
Otras cuentas por cobrar	7	37,975	681,834
Cuentas por cobrar relacionadas	8 (a)	28,383	27,023
Cuentas por cobrar accionista	8 (a)	-	32,410
Impuestos por cobrar	9 (a)	48,579	12,884
Total activos corrientes		582,167	1,291,838
ACTIVOS NO CORRIENTES :			
Propiedades, neto	10	13,104,657	8,745,020
Total activos no corrientes		13,104,657	8,745,020
TOTAL		13,686,824	10,036,858
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	11	87,018	97,224
Cuentas por pagar relacionadas	8 (b)	1,500	377,147
Cuentas por pagar accionistas	8 (b)	303,610	-
Impuestos por pagar	9 (b)	59,960	89,788
Total pasivos corrientes		452,088	564,159
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	11	212,573	238,843
Total pasivos no corrientes		212,573	238,843
Total pasivos		664,661	803,002
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	12	12,732,761	4,118,186
Aportes para futuro aumento de capital - Alessa S.A.		-	4,627,055
Reserva legal		48,862	-
Estado de Resultado Integral del año - utilidad		240,540	488,615
Total patrimonio de los accionistas		13,022,163	9,233,856
TOTAL		13,686,824	10,036,858
UTILIDAD POR ACCIÓN		\$ 0.0321	\$ 0.1186


 Sr. Juan Xavier Sánchez Urquiza
 Vice-presidente

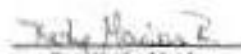

 Cpa. Kerly Macías
 Contador

Las notas que se acompañan de las páginas 9 a la 44 forman parte integral de los estados financieros.

SOLUCIONES INMOBILIARIAS INMOINVESTMENT S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por alquiler	15	1,452,009	1,027,134
Costos de operación	16	369,144	137,048
Utilidad bruta		1,082,865	890,086
GASTOS DE OPERACIÓN			
Gastos operacionales	17	688,324	238,284
Total de gastos de operación		688,324	238,284
Utilidad antes de (otros ingresos) egresos		394,541	651,802
Gastos financieros		94	77
Otros ingresos		10,655	-
Utilidad antes de impuesto a la renta		405,102	651,725
Gasto de impuesto a la renta	13 (e)	164,562	163,110
Estado de Resultado Integral del año - utilidad		240,540	488,615


 Sr. Juan Xavier Sánchez Urquiza
 Vice-presidente


 Cpa. Kerly Macías
 Contador

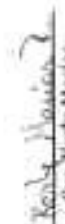
Las notas que se acompañan de las páginas 9 a la 44 forman parte integral de los estados financieros.

SOLUCIONES INMOBILIARIAS INMOINVESTMENT S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aporte para futuro aumento de capital	Reserva Legal	Resultados acumulados	Estado de Resultado Integral del año - utilidad	Total
Saldos al 01 de enero del 2019	4,118,186	4,627,055	-	-	488,615	9,233,856
Transacciones del año:						
Transferencia de la utilidad 2018 (1)			48,862	439,753	(488,615)	-
Distribución de dividendos (1)				(439,753)		(439,753)
Aumento de capital (Ver nota 12)	8,614,575	(4,627,055)				3,987,520
Estado de Resultado Integral del año - utilidad					240,540	240,540
Saldos al 31 de diciembre del 2019	12,732,761	-	48,862	-	240,540	13,022,163

(1) Según acta de Junta General de Accionistas celebrada el 13 de marzo del 2019, se aprueba que de los resultados netos del ejercicio económico 2018 que ascienden a US\$488,615 sean destinados el 10% a la reserva legal que asciende a US\$48,862 y la diferencia que asciende a US\$439,753 sean repartidos como dividendos a sus accionistas (Ver nota 8 (b)(2)).


 E. Alfessa S.A.
 Sr. Juan Xavier Sánchez Urquiza
 Vice-presidente


 Cpa. Yurly Macías
 Contador

Las Notas que se acompañan de las páginas 9 a la 44 forman parte Integral de los estados financieros.

SOLUCIONES INMOBILIARIAS INMOINVESTMENT S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Flujo de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	1,331,801	903,444
Efectivo pagado a proveedores y otros gastos	(662,035)	(830,128)
Efectivo pagado de impuestos indirectos	(145,307)	(86,206)
Gastos financieros	(94)	(77)
Pago del impuesto a la renta 2018	(84,778)	-
Efectivo neto de (utilizado) en actividades de operación	439,587	(13,167)
Flujo de efectivo por las actividades de inversión		
Pago por adecuaciones e instalaciones	(113,105)	(61,895)
Efectivo neto de (utilizado) en actividades de inversión	(113,105)	(61,895)
Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento		
Pagos de préstamos a compañías relacionadas	(77,946)	176,201
Dividendos pagados a los accionistas	(200,000)	-
Efectivo neto de (utilizado) de actividades de financiamiento	(277,946)	176,201
Incremento (disminución) neto del efectivo	48,536	101,139
Más efectivo al inicio del periodo	101,939	800
Efectivo al final del periodo (Ver Nota 5)	150,475	101,939


 p. Inessa S.A.
 Sr. Juan Xavier Sánchez Urquiza
 Vice-presidente


 Cpa. Kerly Macías
 Contador

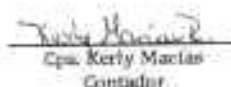
Las notas que se acompañan de las páginas 9 a la 44 forman parte integral de los estados financieros.

SOLUCIONES INMOBILIARIAS (INMOINVESTMENT S.A.)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Utilidad antes de impuesto a la renta	405,102	651,725
Más:		
Ajustes para conciliar el resultado del ejercicio con el efectivo neto de (utilizado) en actividades de operación		
Provisión de cuentas incobrables	257,652	-
Depreciación (Ver nota 10)	325,809	61,316
	583,461	61,316
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
(Aumentos) Disminuciones		
Cuentas por cobrar	(107,574)	(495,216)
Anticipo a proveedores	59,003	(681,799)
Crédito tributario	(142,516)	(91,216)
Cuentas por pagar	(328,826)	298,170
Depósito en garantía	(26,270)	238,843
Impuestos por pagar	(2,791)	5,010
	(548,976)	(726,208)
EFFECTIVO NETO DE (UTILIZADO EN)		
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	439,587	(13,167)


 Ricardo Xavier Sánchez Urquiza
 Vice-presidente


 Cpa. Kerly Macías
 Contador

Las notas que se acompañan de las páginas 9 a la 44 forman parte integral de los estados financieros.

SOLUCIONES INMOBILIARIAS INMOINVESTMENT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 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 2019, fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión el 02 de marzo del 2020 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 PREPARACIÓN Y RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Bases de preparación

La Compañía ha preparado sus estados financieros separados 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 International Accounting Standard Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre del 2019.

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 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 especifica 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 Las normas y sus modificaciones

2.2.1 Las normas vigentes para los estados financieros por el periodo anual que inició el 1 de enero de 2018 adoptadas por la Compañía.

NIIF 9, "Instrumentos Financieros"

La NIIF 9 reemplaza a la NIC 39 y plantea cambios sustancialmente en tres aspectos: clasificación y medición de instrumentos financieros, deterioro de activos financieros y contabilidad de cobertura, que actualmente no cuenta la Compañía. El nuevo modelo de contabilidad de cobertura pretende alinear en mayor medida el tratamiento contable con las actividades de gestión de riesgos financieros de una entidad.

La Compañía ha aplicado la NIIF 9 desde el 1 de enero de 2018 y ha optado por no reestructurar los estados financieros del periodo comparativo que inicia el 1 de enero de 2017. En

consecuencia, las políticas y divulgaciones de los periodos comparativos se basan en las reglas de la norma previa (NIC 39).

Los principales impactos resultantes de la aplicación inicial de la NIIF 9 se asocian con aspectos de clasificación, medición y deterioro de activos financieros que se describen a continuación:

Clasificación y medición de activos financieros

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros:

- medidos al costo amortizado
- al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VR-ORI), y
- al valor razonable con cambios en resultados (VR-Resultados).

La clasificación de los activos financieros bajo la NIIF 9 se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en las características de sus flujos de efectivo contractuales. La norma elimina las categorías existentes de NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y disponibles para la venta.

Como resultado del análisis de sus transacciones, la Compañía ha concluido que la NIIF 9 no generó cambios en el estado de situación financiera o en el patrimonio neto por la aplicación de los requerimientos de clasificación y medición de la NIIF 9.

Así los activos financieros que se tienen registrados a valor razonable continuarán siendo llevados con ese mismo criterio.

Los activos financieros clasificados bajo la NIC 39 como préstamos y cuentas por cobrar (que incluye a los deudores comerciales), cumplen con el modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses; por lo que cumplen los criterios para ser medidos al costo amortizado de acuerdo con la NIIF 9. En consecuencia, no se requiere cambio en la medición de estos instrumentos.

Deterioro

La NIIF 9 reemplaza el modelo de pérdidas incurridas que planteaba la NIC 39 a un modelo de pérdidas crediticias esperadas (PCE). El modelo de PCE se aplicará a los instrumentos de deuda, la mayoría de los compromisos de préstamo y activos contractuales bajo la NIIF 15 y cuentas por cobrar de arrendamiento bajo la NIC 17, "Arrendamientos" o la NIIF 16, "Arrendamientos". Bajo el modelo de PCE, una entidad debe aplicar un enfoque ("enfoque general") por el cual debe reconocer, en el reconocimiento inicial del instrumento y subsecuentemente, la PCE estimada solo por los siguientes doce meses, a menos que ocurra un deterioro significativo en el riesgo de crédito de la contraparte, en cuyo caso se requerirá el reconocimiento de la PCE por toda la vida del instrumento.

La aplicación de este nuevo concepto de PCE ha originado los siguientes impactos en la Compañía:

- i. La Compañía ha utilizado el enfoque simplificado para la aplicación del modelo de pérdida crediticia esperada (PCE) sobre las cuentas por cobrar provenientes de contratos con clientes, reconociendo pérdidas esperadas sobre el plazo de la cuenta por cobrar desde el inicio del reconocimiento de las cuentas por cobrar comerciales, basado en una matriz de provisión, directamente en los resultados del periodo.
- ii. Para los préstamos por cobrar a partes relacionadas, la Compañía aplica el enfoque general que implica la estimación de pérdidas esperadas durante los primeros doce meses o, si existe un aumento significativo de riesgo de crédito, durante el plazo total de préstamo. A la fecha de aplicación inicial, la Compañía considera que los préstamos son de riesgo de crédito bajo y no espera que se materialicen incumplimientos en los siguientes doce meses, por lo tanto, no se ha requerido el registro de provisiones por deterioro.

Este cambio de concepto contable no ha generado impacto material en el patrimonio de la Compañía al 1 de enero de 2018 por no existir a dicha fecha saldos por provisionar adicionales que representen un importe material para los estados financieros.

NIIF 15, "Ingresos provenientes de Contratos con Clientes"

El principio fundamental de la NIIF 15, "Ingresos provenientes de contratos con clientes" es que una entidad debe reconocer ingresos cuando transfiere el control de los bienes o servicios a sus clientes, a un valor que refleje el precio que la entidad espera tener derecho a cobrar, en contraprestación a la transferencia de dichos bienes o servicios. La nueva norma también amplía los requisitos de revelación y provee guías de transacciones que no fueron previamente cubiertas, al mismo tiempo establece un tratamiento más detallado para contratos con múltiples elementos.

La Compañía ha aplicado la NIIF 15 desde el 1 de enero de 2018, usando el método de transición retroactivo modificado. Bajo este enfoque, el efecto acumulado de la aplicación inicial de la NIIF 15 se debe reconocer como un ajuste al balance de apertura al 1 de enero de 2018 y no se deben reformular los estados financieros de los años comparativos. Como resultado de la aplicación de NIIF 15, no se identificó la necesidad de efectuar ajustes a las cifras de los estados financieros al 1 de enero de 2018.

Este cambio de concepto contable no ha generado impacto en el patrimonio de la Compañía al 1 de enero de 2018 por no existir servicios pendientes de satisfacer a dicha fecha que representen un importe material para los estados financieros.

La Compañía modificó sus políticas contables, sin embargo, no realizó ni representó ajustes de forma retroactiva como resultado de la aplicación de la NIIF 9 y la NIIF 15 debido a que los cambios identificados no afectaron de forma significativa los estados financieros de la Compañía.

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

- Modificaciones a la NIIF 4, "Contratos de seguro", en lo referido a la aplicación de la NIIF 9, "Instrumentos financieros" con la NIIF 4, "Contratos de Seguros.
- Modificaciones a la NIIF 2, "Pagos basados en acciones", en lo referido a clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones.
- Mejoras anuales a las NIIF, ciclo 2014 - 2016 - se modifica la NIIF 1, "Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" y la NIC 28, "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", en lo referido a inversiones mantenidas por organizaciones de capital de riesgo.
- Modificaciones a las NIC 40, "Propiedades de inversión", en lo referido a transferencias de inversiones inmobiliarias.

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.

- CINIIF 22, "Transacciones en moneda extranjera y anticipos en efectivo".

Las otras modificaciones a normas e interpretaciones listadas previamente no han tenido impacto sobre los estados financieros de la Compañía de años previos, ni del año corriente; asimismo, no se espera tengan un impacto relevante en los estados financieros de años futuros.

2.2.2 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.

En su rol de arrendatario, la Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo del arrendamiento.

La Compañía no tiene arrendados activos que ameriten aplicar la NIIF 16 durante el año 2019.

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 sub-arrendamiento 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, en calidad de arrendador, 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 evaluó el impacto de esta interpretación y no se tiene ningún cambio o impacto en las cifras de los estados financieros individuales por la aplicación de esta norma.

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.

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

A partir del 1 de enero de 2018, 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 solo 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 Activos a costo amortizado

Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se reconocen como ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de este tipo de activo financiero, se reconoce directamente en resultados y se presenta en el rubro "Otros ingresos" u "Otros gastos", la ganancia o pérdida por diferencia en cambio asociada, se presenta de forma separada en el estado de resultados integrales en el rubro "Diferencia en cambio, neta". Las pérdidas por deterioro se presentan en el rubro "Gastos de venta" del estado de resultados integrales.

2.3.3 Deterioro

A partir del 1 de enero de 2018, la Compañía evalúa, con una perspectiva de futuro, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con instrumentos de deuda medidos a costo amortizado. La metodología aplicada para determinar el deterioro depende de si el riesgo de crédito de un activo ha experimentado un aumento significativo.

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.

Al evaluar el valor en uso de un activo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta las transacciones recientes de mercado, si las hubiera. Si no existen dichas transacciones, se usa un modelo apropiado de evaluación.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuas, incluido el deterioro del valor de los inventarios, se reconocen en el estado de resultados integrales en aquellas categorías de gastos que correspondan con la función del activo deteriorado.

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 y de 2018, la Compañía únicamente 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 y de 2018, la Compañía solo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado los que comprenden las, "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 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:

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

2.6.6 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.

Al 31 de diciembre del 2019, la compañía no mantiene pasivos en otra moneda, por lo tanto no hay diferencias de cambios.

2.6.7 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, inversiones a corto plazo de gran liquidez sin restricciones, con un vencimiento original de tres meses o menos.

2.8 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.

2.9 Propiedades

Las propiedades 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 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 subsiguientes 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 maquinarias, 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 se deprecian de acuerdo al método de línea recta. 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 mayores 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 propiedades y las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación son:

Ítem	Vida útil (en años)
Galpones y bodegas	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.

2.10 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.

2.11 Impuesto a la renta

2.11.1 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.

2.12 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.

2.13 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.

En relación con la NIIF 15, la Compañía ha aplicado los criterios establecidos en esta norma para los presentes estados financieros.

2.14 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 periodo en el que se reconocen los ingresos con los que se relacionan.

2.15 Activos y pasivos compensados.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

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

3. ESTIMADO Y SUPUESTOS CONTABLES CRÍTICOS

Varios importes incluidos en los estados financieros involucran el uso de 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 2.3.3
- Estimación de vida útil de activos, con fines de depreciación y amortización – nota 2.9
- Impuesto a las ganancias – nota 2.11
- Provisión para contingencias – nota 2.12

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 POLÍTICAS 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 la compañía con la provisión por deterioro que tiene al 31 de diciembre del 2019, está cubierta su cartera de riesgos.

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:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Caja	250	155
Bancos (1)	150,224	101,784
Total	150,475	101,939

(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:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Arriendos por cobrar	506,406	399,308
Alícuotas de mantenimiento por cobrar	40,978	36,440
Estimación para cuentas de cobro dudoso (1)	(230,629)	-
Neto de cuentas por cobrar comerciales	316,755	435,748

(1) A continuación el movimiento de esta cuenta durante los años 2019 y 2018 es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Saldo al inicio del año	-	-
(+) Provisiones	(230,629)	-
Saldo al final del año	(230,629)	-

En opinión de la Administración, considera que la compañía no necesita de una mayor estimación esperada para cuentas de cobro dudoso, debido a que sus clientes cancelan sus créditos oportunamente y a la efectividad del departamento de cobranzas.

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Anticipo a proveedores (1)	37,975	681,799
Otras cuentas por cobrar	-	35
Total, cuentas por cobrar comerciales	37,975	681,834

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

	Valor
Saldo al inicio del año	681,799
Nuevos anticipos	184,021
Liquidaciones de obras (a)	(827,750)
Otros	(97)
Saldo al final del año	37,975

(a) Incluye entre otras, la liquidación de la obra **Galpon G-5 Nuevo Galapesca** que fue realizada por Corconsa, Coronel y Cordovez Constructora S.A. por un monto de US\$584,821 más IVA (Ver nota 10).

8. CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

(a) Cuentas por cobrar relacionada y accionista

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31	
	2019	2018
Cuentas por cobrar relacionada		
Industrial Ensambladora y Distribuidora de Electrónicos S.A. IEDE	28,383	27,023
Total cuentas por cobrar relacionada (1)	28,383	27,023
Cuentas por cobrar accionista		
Alessa S.A.	-	32,410
Total Cuentas por cobrar accionista	-	32,410

(1) Estos saldos corresponden a facturas de arriendos pendientes y que están siendo cobradas durante el 2020. De acuerdo a la Administración no existe riesgo de incobrabilidad.

(b) Cuentas por pagar relacionadas y accionistas

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Cuentas por pagar relacionadas		
Inversiones y Negocios Cía. Ltda.	1,500	299,201
Hotesan Hotel Internacional Cía. Ltda.	-	20,000
Hotel del Mar S.A. Hotelmar	-	2,946
Inmobiliaria Yelazar S.A.	-	20,000
Estuardo Sánchez García	-	35,000
Total cuentas por pagar relacionadas (1)	1,500	377,147

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Cuentas por pagar accionistas		
Alessa S.A.	303,570	-
Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosanchez	40	-
Total cuentas por pagar accionistas (2)	303,610	-

(1) A continuación el movimiento de estas cuentas durante el año es el siguiente:

	Valor
Saldo al inicio del año	377,147
Cargos por servicios administrativos	201,600
Nuevos préstamos	2,545
Pagos	(579,792)
Saldo al final del año	1,500

(2) El movimiento de estas cuentas durante el año es el siguiente:

	Alessa S.A.	Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosanchez	Total
Saldo al inicio del año	-	-	-
(+) Dividendos distribuidos	439,713	40	439,753
(+) Valores de facturas comerciales	63,857	-	63,857
(-) Pagos	(200,000)	-	(200,000)
Saldo al final del año	303,570	40	303,610

9. IMPUESTOS POR COBRAR Y/O PAGAR

(a) Impuestos por cobrar

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Crédito tributario IVA	-	4,529
Retenciones en la fuente de IVA	48,579	8,355
Total	48,579	12,884

(b) Impuestos por pagar

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Retenciones en la fuente de IVA (1)	1,223	2,451
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta (1)	996	2,559
Impuesto a la renta por pagar (Ver nota 13(e))	57,741	84,778
Total	59,960	89,788

(1) Estos valores corresponden a las retenciones del mes de diciembre del 2019 y fueron declarados y pagados en enero del 2020 en sus respectivos formularios.

10. PROPIEDADES

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Costo o valuación	13,491,782	8,806,336
Depreciación acumulada	(387,125)	(61,316)
Neto	13,104,657	8,745,020
Descripción neta:		
Terreno y mejoras	3,856,199	2,906,199
Galpones	9,123,123	5,777,199
Instalaciones	125,335	61,622
Totales	13,104,657	8,745,020

A continuación el movimiento de las cuentas de propiedades, planta y equipo durante el año 2019:

	31 de dic. 2018	Adiciones (1)	Activación (2)	Gasto	31 de dic. 2019
Costo o valuación					
Terreno	2,906,199	950,000			3,856,199
Galpones	5,838,242	3,037,520	623,605		9,499,367
Instalaciones	61,895	62,321	12,000		136,216
Activos en proceso	-	635,605	(635,605)		-
Total costo o valuación	8,806,336	4,685,446	-	-	13,491,782
Dep. acumulada	(61,316)			(325,809)	(387,125)
Neto del año	8,745,020	4,685,446	-	(325,809)	13,104,657

- (1) Con fecha 13 de noviembre del 2019 y mediante aprobación previa de la Junta General de Accionista celebrada el 09 de octubre del 2019, según escritura pública realizada en la Notaría Decimotercera del Cantón Guayaquil ante el Dr. Virgilio Jarrin Acunzo se lleva a cabo el aumento de capital por US\$3,987,520 que es pagada por la accionista principal Alessa S.A. mediante aportación de bienes inmuebles ubicados en Lotización Industrial Inmaconsa, Km. 10.5 vía a Daule, Mz. 17, Calle A, Sl. 17.

Los bienes aportados son: Un solar identificado con código catastral # 058-0017-003-0000-001 que tiene una superficie total de 19,056 metros cuadrados con valor de US\$950,000 y edificación que consiste en un galpón con bodega y sus respectivas áreas complementarias como área administrativa, de carga, áreas verdes, cerramientos y muros de contención, valorado en US\$3,037,520.

- (2) Incluye US\$584,821 de la obra denominada "Galpon G-5 nuevo Galapesca" realizada por Corconsa, Coronel y Cordovez Constructora S.A. la cual tuvo un tiempo de ejecución de 6 meses y fue recibida a plena satisfacción el 06 de febrero del 2019 según Acta de entrega-recepción e informe de fiscalización. La obra consiste en la construcción de un galpón de 2,335 metros cuadrados y sus respectivas áreas complementarias.

11. CUENTAS POR PAGAR

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Corto plazo		
Proveedores locales	6,760	24,009
Pagos anticipados de clientes	80,258	73,215
Total	87,018	97,224
Largo plazo		
Depósitos en garantía (1)	212,573	238,843
Total largo plazo	212,573	238,843
Total cuentas por pagar	299,590	336,067

- (1) Incluye US\$71,979 de Másisa Ecuador S.A., US\$54,009 de Vir Operador Logístico Viropel Cía. Ltda., US\$34,274 de Grupasa Grupo papelerero Cía. Ltda., US\$23,224 de Galapesca S.A., US\$10,336 de Industria Ecuatoriana de Cables Incable S.A., US\$12,626 de Logística, Distribución y Almacenaje S.A. Lodisal y US\$6,125 de Alpina Productos Alimenticios Alpiecuador S.A.

12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Un resumen de capital social es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Capital social (a)	<u>12,732,761</u>	<u>4,118,186</u>

(a) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital suscrito es de US\$12,732,761 y US\$4,118,186 respectivamente, dividido en 12,732,761 y 4,118,186 acciones ordinarias nominativas e indivisibles de un valor nominal de un dólar cada una.

Los accionistas de la compañía son los siguientes:

<u>Nombres de los Accionistas</u>	<u>%</u>	<u>Total en acciones</u>	<u>País o Residencia</u>
Alessa S.A.	99,99%	12,731,961	Ecuador
Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosanchez	0.01%	800	Ecuador
Total	<u>100%</u>	<u>12,732,761</u>	

Durante el año 2019, la compañía realizó dos aumentos de capital como se detalla a continuación:

- Con fecha 20 de mayo del 2019, la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros da por finalizado el trámite de aumento de capital iniciado mediante escritura pública el 26 de octubre del 2018 en la Notaría decimotercera de la ciudad de Guayaquil, dicho aumento fue por US\$4,627,055 pagados con aportaciones de bienes inmuebles por la accionista Alessa S.A., para alcanzar la suma de US\$8,745,241 mediante la emisión de 4,627,055 nuevas acciones de un dólar cada una.

Al 31 de diciembre del 2018, este valor quedó registrado en la cuenta patrimonial **Aportes para futuro aumento de capital** por lo que en el año 2019 se procede a capitalizar dicho valor.

- Con fecha 13 de noviembre del 2019, ante el Notario decimotercero de la ciudad de Guayaquil, Dr. Virgilio Jarrin Acunzo, se eleva a escritura pública el aumento de capital por US\$3,987,520 para alcanzar la suma de US\$12,731,961 mediante la emisión de 3,987,520 nuevas acciones de un dólar cada una. Dicho aumento fue pagado en su totalidad por la accionista Alessa S.A. mediante la aportación de bienes, compuesto de solar y construcción (Galpones) y fue aprobada en Junta General de Accionista celebrado el 09 de octubre del 2019 **(Ver nota 10 # 1)**.

La participación de los accionistas en el capital de la compañía, con las nuevas suscripciones de acciones es como se muestra a continuación:

Accionista	Participación accionaria					
	Dic. 2018		Nuevas suscripciones		Dic. 2019	
	Número de acciones	%	Número de acciones	%	Número de acciones	%
Alessa S.A.	4,117,386	99,98	8,614,575	100	12,731,961	99,99
Inmobiliaria Sánchez S.A.	800	0.02	-	-	800	0,01
Total	4,118,186	100	8,614,575	100	12,732,761	100
Valor nominal	US\$1		US\$1		US\$1	
Capital total	4,118,186		8,614,575		12,732,761	

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

La compañía según Acta de Junta General de accionista celebrada el 13 de marzo del 2019, resuelve que el 10% de las utilidades del ejercicio fiscal 2018 que fue de US\$488,615, sea destinado a la reserva legal. Dicho monto asciende a US\$48,862.

LEY DE COMPAÑÍAS Art. 297: Salvo disposición estatutaria en contrario de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.

En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

El estatuto o la junta general podrán acordar la formación de una reserva especial para prever situaciones indecisas o pendientes que pasen de un ejercicio a otro, estableciendo el porcentaje de beneficios destinados a su formación, el mismo que se deducirá después del porcentaje previsto en los incisos anteriores.

De los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general.

Sin embargo, en las compañías emisoras cuyas acciones se encuentren inscritas en el Registro del Mercado de Valores, obligatoriamente se repartirá como dividendos a favor de los accionistas por lo menos el 30% de las utilidades líquidas y realizadas que obtuvieren en el respectivo ejercicio económico. Estos emisores podrán también, previa autorización de la Junta General, entregar anticipos trimestrales o semestrales, con cargo a resultados del mismo ejercicio.

Los emisores cuyas acciones se encuentren inscritas en el Registro del Mercado de Valores, no podrán destinar más del 30% de las utilidades líquidas y realizadas que obtuvieren en el respectivo ejercicio económico, a la constitución de reservas facultativas, salvo autorización unánime de la Junta General que permita superar dicho porcentaje. Las reservas facultativas no podrán exceder del 50% del capital social, salvo resolución unánime en contrario de la Junta General.

Todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en el respectivo ejercicio económico, que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

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 ORGANICA 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, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o régimen de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% de capital social o aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

(d) 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 trabajadores; 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 y 2018 son las siguientes:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Utilidad antes de impuesto a la renta	405,102	651,725
(+) Gastos no deducibles	253,146	714
Base imponible	658,248	652,439
Impuesto a la renta causado 25% (1)	164,562	163,110

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Saldo inicial	84,778	-
Impuesto a la renta (1)	164,562	163,110
Retenciones en la fuente de clientes	(106,821)	(78,332)
Pago de impuesto a la renta 2018	(84,778)	-
Impuesto a la renta por pagar (Ver nota 9 (b))	57,741	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 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 (02 de marzo del 2020), la Administración manifiesta que se ha cumplido con lo que exige la entidad de control.

15. INGRESOS

Los ingresos por alquiler durante los años 2019 y 2018 por clientes fueron los siguientes:

	Diciembre 31	
	2019	2018
Vir Operador Logístico Viropel Cía. Ltda.	257,756	615,119
Grupasa Grupo Papelero S.A.	151,286	111,393
Citera S.A.	115,825	71,640
Pasan	524,867	798,152

	Diciembre 31	
	2019	2018
Vienen	524,867	798,152
Logística, Distribución y Almacenaje S.A. Lodisal	121,993	55,650
Alessa S.A.	56,154	54,600
Bagsacorp S.A.	36,815	46,511
Alpina Productos Alimenticios Alpiecuador S.A.	43,436	43,886
Industrial Ensambladora y Distribuidora de	28,800	28,335
Cristalería del Ecuador S.A.	14,700	-
Galapesca S.A.	131,984	-
Importadora Disvasari S.A.	15,827	-
Masisa S.A.	470,112	-
Industria Ecuatoriana de Cables Incable S.A.	7,321	-
Total	1,452,009	1,027,134

16. COSTO DE OPERACIÓN

Los gastos de operación durante los años 2019 y 2018, comprenden las siguientes partidas:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Mantenimiento y reparaciones	43,335	75,732
Depreciación	325,809	61,316
Total	369,144	137,048

17. GASTOS OPERACIONALES

Los gastos de operación durante los años 2019 y 2018, comprenden las siguientes partidas:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Honorarios profesionales (1)	208,812	206,610
Impuestos y contribuciones	115,413	11,820
Servicios públicos	24,770	12,489
Suministros y materiales	80,833	6,996
Provisión de cuentas incobrables	257,652	-
Otros gastos administrativos	844	369
Total	688,324	238,284

(1) Incluye US\$180,398 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 2020, y la fecha de los presentes estados financieros (02 de marzo de 2020), 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.