

INMOBILIARIA OMICRON S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

INMOBILIARIA OMICRON S.A., es una Compañía, constituida en la ciudad de Guayaquil, el 26 de marzo de 1976, conforme a Escritura Pública e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 14 de junio de 1976

Mediante acta de junta general extraordinaria de accionista celebrada el 13 de diciembre del 2019 se resolvió:

- a) Conocer y resolver el informe de avalúo – tasación de Inmueble, ubicado en solar y edificación 6 de la manzana 9, en el Parque Industrial El Sauce, parroquia Tarqui del cantón Guayaquil, de área de 15.002,30 metros cuadrados, realizado por AT&S Consultores, el 8 de noviembre del 2019, se determinó como valor razonable de mercado US\$1.659.254,38.

El terreno fue entregado a la Compañía Solvesa Ecuador S.A. en comodato por parte de Inmobiliaria Omicron S.A., según contrato celebrado el 7 de diciembre del 2001 con un plazo de quince años, tiempo en el que Solvesa Ecuador S.A. deberá restituir el inmueble junto con las edificaciones que se hayan construido en el mismo

- b) Conocer y resolver la posibilidad de entregar el bien inmueble avaluado como aportación del mismo para el posible aumento de capital de la compañía Solvesa Ecuador S.A., por US\$1.659.254,38, con dicha aportación la Inmobiliaria Omicron S.A., suscribe 1.659.254 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una..
- c) Dar por terminado el contrato de comodato gratuito celebrado entre Solvesa Ecuador S.A. el 26 de enero del 2000, luego el 3 de abril del 2018 se celebró un adendum modificatorio en el cual se incluyó la cláusula tercera se determinó la posibilidad de finalizar el contrato en mención antes del tiempo por mutuo acuerdo..

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía presenta un capital de trabajo negativo, con un indicador de solvencia muy favorable.

La Administración se encuentra evaluando varias alternativas que le permitan fortalecer su patrimonio,

2. Operaciones

La Compañía tiene como objeto principal, la comercialización de bienes inmuebles.

3. Políticas contables

Los estados financieros separados adjuntos de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por



INMOBILIARIA OMICRON S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), según los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados, tal como lo requiere la NIC 1 – Presentación de Estados Financieros, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF traducidas al español, vigentes al 31 de diciembre del 2019.

a) Declaración de conformidad y presentación

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

La Compañía de acuerdo a lo establecido por la NIC 1– Presentación de estados financieros presenta información comparativa respecto del periodo anterior para todos los importes incluidos en los estados financieros del año corriente.

b) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de:

Propiedades y equipos y Propiedades de inversión (terrenos y edificios) que se encuentran registrados a su valor razonable, basados en el estudio de un perito independiente considerando el costo revaluado como costo atribuido.

c) Moneda funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros separados de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

d) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la Administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:



INMOBILIARIA OMICRON S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

e) Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha. A menos que se indique todo lo contrario, **INMOBILIARIA OMICRON S.A.**, es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

La Administración se encuentra evaluando varias alternativas que le permitan fortalecer su patrimonio, entre las cuales tenemos las siguientes:

f) Activos y pasivos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros que la Compañía adquiera pueden ser clasificados de la siguiente manera: cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros.

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación, excepto los activos financieros y pasivos financieros que se llevan a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable.

Los activos financieros y pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación.

i) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La Compañía no cuenta con saldo disponible en caja.

ii) Cuentas por Cobrar – Comerciales y Otros Deudores

Corresponde a crédito tributario.



INMOBILIARIA OMICRON S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

iii) Cuentas por Pagar - Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal, debido a que no difiere significativamente de su valor justo. La Compañía ha determinado que no existe una diferencia significativa de utilizar el cálculo del costo amortizado del método de tasa de interés efectiva, en virtud de que la actualización del flujo no es significativa.

iv) Compensación de Instrumentos Financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y se presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

g) **Propiedades –**

Las propiedades de inversión se han registrado al costo revaluado como costo atribuido y ha elegido como política contable el modelo del costo para la medición posterior.

h) **Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes –**

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Las provisiones son descontadas al valor presente solo si se estima que el efecto del descuento es significativo. Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual. En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se consideran como activos contingentes.

i) **Reconocimiento de los Ingresos –**

Los ingresos de las 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 el que el



INMOBILIARIA OMICRON S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

cobro sea realizado. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir y se presentan netos del impuesto al valor agregado, devoluciones y descuentos. Por los periodos 2019 y 2018 no se presentaron gastos.

j) Reconocimiento de Costos y Gastos –

Los costos y gastos se reconocen cuando se causan, esto es por el método del devengamiento. Por los periodos 2019 y 2018 no se presentaron gastos.

4. Gestión del Riesgo Financiero

a) Factores de Riesgo Financiero

Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen cuentas por pagar, deudas con proveedores, partes relacionadas y otros acreedores. El propósito principal de estos pasivos financieros es conseguir financiamiento para el desarrollo de sus operaciones habituales. La Compañía tiene activos financieros, tales como, cuentas por cobrar, deudores por venta, otras cuentas por cobrar y efectivo provenientes directamente desde sus operaciones.

Las actividades de la Compañía la exponen a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Compañía se centra en la incertidumbre de los mercados y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Compañía. La Compañía no emplea instrumentos financieros derivados para cubrir determinadas exposiciones al riesgo.

La gestión del riesgo está controlada por ejecutivos que tienen las habilidades, la experiencia y la supervisión apropiada con arreglo a las políticas aprobadas por la Compañía. La gerencia identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Compañía. La gerencia proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global.

b) Gestión de Capital –

Los objetivos de la Compañía a la hora de gestionar el capital son salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como un negocio en marcha y así poder proporcionar rendimiento a los accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital (véase nota 1).

La Compañía no tiene que cumplir con requerimientos regulatorios de mantenimiento de capital tal como se conoce en la industria de servicios financieros.



INMOBILIARIA OMICRON S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

c) Estimación del Valor Razonable –

El valor razonable de los instrumentos financieros representa el importe estimado que la Compañía espera recibir o pagar para rescindir los contratos o acuerdos, teniendo en cuenta las tasas de interés actuales y precios.

Al 31 de diciembre de 2019, los instrumentos financieros de la Compañía son principalmente de corto plazo, por lo tanto su importe en libros se aproxima a su valor razonable.

5. Activos por impuestos corrientes

Los saldos corresponden a anticipo de impuesto a la renta crédito tributario a favor del sujeto pasivo al 31 de diciembre del 2019 y 2018, a continuación el detalle por año:

| Fecha | Concepto | Valor |
|------------|-----------------------|------------------|
| 10/07/2013 | Anticipo 1/2 año 2013 | 4.406,06 |
| 09/09/2013 | Anticipo 2/2 año 2013 | 4.406,06 |
| 10/07/2014 | Anticipo 1/2 año 2014 | 4.406,12 |
| 10/09/2014 | Anticipo 2/2 año 2014 | 4.406,13 |
| 10/07/2015 | Anticipo 1/2 año 2015 | 48,86 |
| 10/09/2015 | Anticipo 2/2 año 2015 | 48,86 |
| 10/07/2016 | Anticipo 1/2 año 2016 | 48,86 |
| 10/09/2016 | Anticipo 2/2 año 2016 | 48,86 |
| | Saldo actual | 17.819,81 |



INMOBILIARIA OMICRON S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

6. Propiedades

El rubro de obligaciones acumuladas al 31 de diciembre del 2019 y 2018 se detalla a continuación:

| Fecha | Concepto | Debe | Haber | Saldo |
|------------|---------------------------|--------------|--------------|------------------|
| | Saldo Inicial | | | 16.325,54 |
| 31/12/2012 | Ajuste reavalúo | 1.452.399,63 | | 1.468.725,17 |
| 31/12/2014 | Reversión ajuste reavalúo | | 1.452.399,63 | 16.325,54 |
| 31/12/2018 | Ajuste reavalúo | 1.452.399,63 | | 1.468.725,17 |
| 31/12/2019 | Ajuste reavalúo | 190.529,21 | | 1.659.254,38 |

7. Otros pasivos

Al 31 de diciembre del 2019 incluye principalmente US\$17.819,81 por pagar a Solvesa Ecuador S.A.

8. Patrimonio de los accionistas

a) Capital Social

El capital social asciende a US\$ 800 conformado por 800 acciones con un valor nominal de un dólar (US\$ 1) cada una.

b) Reserva legal

De conformidad con La Ley de Compañías, 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. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

c) Resultados acumulados

Capital adicional

Este rubro incluye los saldos de las cuentas de Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica al 31 de marzo del 2000.

Al 31 de diciembre de 2019 de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías este saldo se encuentra reclasificado a Resultados Acumulados dentro de la subcuenta Reserva de Capital, y su saldo podrá capitalizarse en la parte que



INMOBILIARIA OMICRON S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los Accionistas al liquidarse la compañía.

Reserva por revaluación de propiedades

Corresponde a avalúo – tasación de Inmueble, ubicado en solar y edificación 6 de la manzana 9, en el Parque Industrial El Sauce, parroquia Tarqui del cantón Guayaquil, de área de 15.002,30 metros cuadrados, realizado por AT&S Consultores, el 8 de noviembre del 2019, se determinó como valor razonable de mercado US\$1.659.254,38.

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con los resguardos financieros establecidos en el contrato de constitución de la Compañía.

9. Ingresos

No se generaron ingresos por el periodo 2019.

10. Costos y Gastos

No se generaron gastos por el periodo 2019.

11. Transacciones con partes relacionadas

La Compañía realiza transacciones con partes relacionadas, sin embargo, las mismas se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a pasivos con Solvesa del Ecuador S.A.



INMOBILIARIA OMICRON S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

12. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación de nuestro informe 15 de junio del 2020, se efectuó avalúo del terreno, **Ver Nota 1.**

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios 2019 al 2018.

13. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de la compañía Inmobiliaria Omicron S.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, fueron aprobados de manera definitiva en Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas el 5 de junio 2020, de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



