

SOLUCIONSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. OPERACIONES Y ASUNTOS RELEVANTES

1.1 Constitución y operaciones

Solucionesa S.A. está constituida en el Ecuador desde el 3 de diciembre de 1998 y su actividad principal es la compra, venta, alquiler y administración de bienes inmuebles.

La Compañía es propietaria de un terreno ubicado en la ciudad de Manta, provincia de Manabí.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no mantiene empleados en relación de dependencia.

1.2 Situación financiera de la Compañía

En el año 2019, la Compañía presenta un déficit de capital de trabajo de US\$1,061,023 (2018: US\$3,102,911), el cual se origina por los préstamos recibidos de compañías relacionadas a corto plazo.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, su Accionista mayoritario ha confirmado que continuará proporcionando el apoyo financiero, técnico y de otra naturaleza que puedan requerir, para continuar operando en forma rentable. Así en el 2019 se canceló préstamos con compañías relacionadas y con ello se disminuye significativamente el pago de intereses para el 2020.

1.3 Situación económica del país

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país. Los terrenos de la Compañía no se vieron afectados por esta situación.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

Estas situaciones no han generado impactos en las operaciones de la Compañía.

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Solucionesa S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con la autorización del Representante Legal de la Compañía con fecha 27 de abril del 2020 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

SOLUCIONSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por la Compañía

Adoptadas por la Compañía

Las siguientes normas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

Con relación a NIIF 16, la Administración no identificó impactos en su aplicación debido a que la Compañía no mantiene contratos de arrendamiento que sean alcanzados por esta norma. La mayoría de las otras modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros.

Al 31 de diciembre de 2019, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

SOLUCIONSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021
NIIF 9, NIC 39 e IFRS 7	Cambios a las consideraciones a las tasas de interés (referenciales).	1 de enero 2020

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, si existieran, se convierten a la moneda funcional usando los tipos de cambios vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en moneda extranjera que resulten de las liquidaciones de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado separado de resultados integrales. Sin embargo, durante los años 2018 y 2019 no han tenido.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios contratados, de existir, son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 Activos financieros

2.5.1 Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

SOLUCIONSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5.2 Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo; siempre que el activo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas, cuyos costos de la transacción se registran en resultados.

2.5.3 Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos. La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

- **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 incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja del activo, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **Valor razonable con cambios en resultados:** Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el período en el que surgen.

2.5.4 Clasificación de la Compañía

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en

SOLUCIONSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes.

Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el “Efectivo y equivalentes de efectivo”, y “Cuentas por cobrar a compañías relacionadas” en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro (Nota 2.5.6).

Cuentas por cobrar a compañías relacionadas:

Representadas principalmente por las comisiones por garantía hipotecaria por cobrar a entidades relacionadas, las cuales se recuperan en el corto plazo.

2.5.5 Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen cuando dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la entidad se compromete a comprar/vender el activo.

2.5.6 Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa prospectivamente la pérdida de crédito esperada para los instrumentos de deuda medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral. La metodología de deterioro aplicada está sujeta a incrementos significativos en el riesgo de crédito

Para las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9 “Instrumentos Financieros” que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero se reconozcan desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

2.6 Pasivos financieros

2.6.1 Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo descrito en la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” los pasivos financieros se clasifican según corresponda, como: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “pasivos financieros al costo amortizado”. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen los “Sobregiro bancario”, las “Cuentas por pagar a proveedores” y las “Cuentas por pagar a compañías relacionadas”. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

SOLUCIONSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Cuentas por pagar a proveedores:

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderos hasta en 30 días promedio.

Cuentas por pagar a compañías relacionadas:

Son obligaciones de pago con entidades relacionadas por arriendos de oficinas, los cuales no devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que generalmente son pagaderas en plazos menores a 90 días.

Adicionalmente se incluyen obligaciones de pago a los accionistas y a compañías del Grupo, no generan intereses y son exigibles en cualquier momento.

2.7 Impuestos por recuperar

Corresponden básicamente a retenciones de Impuesto a la renta efectuada por terceros e Impuesto al Valor Agregado - IVA, generado en la adquisición de bienes y servicios. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.8 Propiedades de inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Los costos de endeudamiento incurridos con el fin de adquirir, construir o producir un activo calificado (un activo cuya construcción o producción demanda un período substancial de tiempo) son capitalizados como parte del costo del activo. Los costos de endeudamiento son capitalizados durante la fase de construcción del activo y cesa cuando el activo está sustancialmente finalizado, o se suspenden cuando la construcción es paralizada.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al costo menos su depreciación. La depreciación de las propiedades de inversión se calcula por el método de línea recta para asignar su costo durante el estimado de su vida útil. Los terrenos no se deprecian.

Los valores residuales y la vida útil de las propiedades de inversión se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

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

2.9 Deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión)

Las propiedades de inversión se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su

SOLUCIONSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

2.10.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables del 25% y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen que las compañías cuyos accionistas se encuentran en paraísos fiscales deberán utilizar una tasa de impuesto del 28% sobre las utilidades gravables, al cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Las normas exigen el pago de un “anticipo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. Para el caso de microempresas, el anticipo de impuesto a la renta es igual al 50% del impuesto a la renta determinado en el ejercicio anterior menos las retenciones en la fuente de impuesto a la renta que les haya sido practicada en el mismo.

Hasta el año 2018, en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo, este último constituye el impuesto a la renta definitivo; el contribuyente puede solicitar al Servicio de Rentas Internas una devolución, de acuerdo con la norma que le aplique en cada año.

A partir del año 2018 aplica una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales, por lo que la Compañía aplicó la tarifa del 25%.

2.10.2 Impuesto a la renta diferido

Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

El Impuesto a la renta diferido activo sólo se reconoce en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

SOLUCIONSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Los impuestos diferidos activos que se generan de los derechos por amortización de las pérdidas tributarias son reconocidos únicamente cuando existe evidencia razonable de que estos se recuperaran en el tiempo.

La Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no ha generado impuesto a la renta diferido.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso como se describe más adelante. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

- i) Comisiones por garantía: Los ingresos ordinarios procedentes de la prestación de servicio de garantía hipotecaria a las compañías relacionadas, deben ser reconocidos al momento del contrato del crédito hipotecario otorgado por la institución bancaria a la compañía relacionada solicitante.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

La principal estimación y aplicación del criterio profesional se encuentran relacionado con:

Deterioro de activos: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de

SOLUCIONSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

- a) Riesgo de mercado: El objetivo de la Administración es controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad o mantenerla en rangos apropiados a sus operaciones. Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no está expuesta a riesgos de mercado.

- b) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Los ingresos de la Compañía corresponden en el 100% a la prestación del servicio de garantía hipotecaria a empresas relacionadas. Estos valores son cancelados de acuerdo a lo establecido en cada uno de los contratos.

- b) Riesgo de liquidez:

La Gerencia General tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Quien maneja los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. Mensualmente, se factura por concepto de servicios garantía hipotecaria. Valores que se cobran regularmente al mes siguiente de su facturación.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los pasivos financieros incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del tiempo de los flujos de efectivo. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

SOLUCIONSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>2019</u>	Menos de 1 año
Cuentas por pagar a proveedores	810
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,950,764
<u>2018</u>	
Sobregiro bancario	1,867
Cuentas por pagar a proveedores	19,452
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	3,244,286

4.2 Administración del riesgo de capital

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

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta para el patrimonio. De este indicador se puede determinar el origen de los fondos para la operación de la compañía.

De igual manera la Gerencia General recomienda a la Junta General de Accionistas, en función de los planes futuros, la distribución de utilidades, así como los posibles aumentos de capital, a fin de mantener una relación adecuada en los saldos de deuda y patrimonio.

Los niveles de apalancamiento al 31 de diciembre fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por pagar a proveedores y compañías relacionadas	1,951,574	3,263,738
Sobregiro bancario	-	1,867
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(63,726)</u>	<u>-</u>
Deuda neta	1,887,848	3,265,605
Total Patrimonio	<u>10,057,470</u>	<u>8,352,601</u>
Capital total	<u>11,945,318</u>	<u>11,618,206</u>
Ratio de apalancamiento	<u>16%</u>	<u>28%</u>

La variación corresponde principalmente al pago de los préstamos mantenidos con Superdeporte S.A. e Inmobiliaria Investa S.A mediante la entrega en dación en pago de un terreno propiedad de la Compañía.

SOLUCIONSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

5. INSTRUMENTO FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Corriente	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Activos financieros medidos al costo amortizado:</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	63,726	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	<u>1,192,525</u>	<u>5,281</u>
Total activos financieros	<u>1,256,251</u>	<u>5,281</u>
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u>		
Sobregiro bancario	-	1,867
Cuentas por pagar a proveedores	810	19,452
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	<u>1,950,764</u>	<u>3,244,286</u>
Total pasivos financieros	<u>1,951,574</u>	<u>3,265,605</u>

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes y pasivos financieros se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Produbanco (1)	<u>63,726</u>	<u>-</u>

- (1) La calificación de riesgo de esta institución financiera es AAA/AAA-, otorgada por la Superintendencia de Bancos al 31 de diciembre de 2019.

SOLUCIONSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

7. IMPUESTOS POR RECUPERAR E IMPUESTOS POR PAGAR

Composición:

<u>Impuestos por recuperar:</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto al Valor Agregado - IVA (1)	72,161	146,023
Crédito tributario de Impuesto a la renta	-	12,876
	<u>72,161</u>	<u>158,899</u>
 <u>Impuestos por pagar:</u>	 <u>2019</u>	 <u>2018</u>
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado - IVA	826	607
Retenciones de Impuesto a la renta	830	879
	<u>1,656</u>	<u>1,486</u>

- (1) Al 31 de diciembre 2019 y 2018 corresponde al crédito tributario por IVA en compras y retenciones de IVA. La Compañía en el 2018 tenía derecho a devolución de IVA (crédito tributario) la cual inició en 2018 y fue devuelta en 2018.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terrenos (1)	10,498,602	10,835,619
Obras en proceso	619,891	619,893
	<u>11,118,493</u>	<u>11,455,512</u>

(1) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada (si aplicare), sin embargo, de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

SOLUCIONSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se obtuvo a través de un avalúo realizado en el año 2018 por un perito independiente, no relacionado con la Compañía, quien cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. El avalúo el cual se realizó de acuerdo a las Normas Internacionales de avalúo se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a aproximadamente US\$13,419,000 bajo lineamientos del Nivel 1.

Movimiento:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al 1 de enero	11,455,512	11,455,512
Dación en pago	<u>(337,019)</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>11,118,493</u>	<u>11,455,512</u>

9. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores locales	<u>810</u>	<u>19,452</u>

SOLUCIONSA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las entidades con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

(a) Saldos con compañías relacionadas

La composición al 31 de diciembre de los principales saldos con compañías y partes relacionadas es:

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por cobrar corto plazo:</u>				
Confecciones Recreativas Fibrán Cia. Ltda.	Relacionada	Comercial	16,615	3,683
Superdeporte S.A.	Relacionada	Comercial	15,831	-
Mundo Deportivo Medeport S. A.	Relacionada	Comercial	9,273	1,598
Equinox Ecuador S.A.	Relacionada	Comercial	7,237	-
			<u>48,956</u>	<u>5,281</u>
<u>Intereses por cobrar corto plazo:</u>				
Superdeporte S.A.	Relacionada	Comercial	3,569	-
<u>Préstamo por cobrar corto plazo:</u>				
Superdeporte S.A.	Relacionada	Comercial	1,140,000	-
			<u>1,192,525</u>	<u>5,281</u>
<u>Cuentas por pagar corto plazo:</u>				
SSD Overseas S.A. (1)	Accionista	Financiera	1,548,309	1,548,309
Marathon Casa de Deportes S.A.	Relacionada	Financiera	402,455	542,707
Superdeporte S.A.	Relacionada	Financiera	-	980,535
Inmobiliaria Inventa S.A.	Relacionada	Financiera	-	172,550
Cinco Continentes C.A.	Relacionada	Comercial	-	185
			<u>1,950,764</u>	<u>3,244,286</u>

- (1) Corresponde a cuentas por pagar accionistas, las mismas que no generan intereses ni tienen vencimientos definidos. El pago debe ser efectuado en el momento en que el accionista lo solicite.

SOLUCIONSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Transacciones con compañías relacionadas

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2019 y 2018 con compañías relacionadas:

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Comisiones ganadas: (Nota 14)</u>				
Superdeporte S.A.	Relacionada	Comercial	66,177	82,164
Equinox Ecuador S.A.	Relacionada	Comercial	51,094	64,749
Mundo Deportivo Medeport S.A.	Relacionada	Comercial	23,302	19,727
Confecciones Recreativas Fibrán Cía. Ltda.	Relacionada	Comercial	16,353	21,433
Mixsports Cía. Ltda.	Relacionada	Comercial	16,021	20,998
Mildepotes S.A.	Relacionada	Comercial	13,789	20,305
			<u>186,736</u>	<u>229,376</u>
<u>Intereses cobrados:</u>				
Superdeporte S.A.	Relacionada	Comercial	3,642	-
			<u>3,642</u>	<u>-</u>
<u>Intereses generados:</u>				
Superdeporte S.A.	Relacionada	Financiera	49,683	50,264
Marathon Casa de Deportes S.A.	Relacionada	Financiera	29,803	25,982
Inmobiliaria Investa S.A.	Relacionada	Financiera	9,173	8,730
			<u>88,659</u>	<u>84,976</u>
<u>Arriendos pagados:</u>				
Inmobiliaria Investa S.A.	Relacionada	Comercial	1,440	1,440
<u>Préstamos recibidos:</u>				
SSD Overseas	Relacionada	Financiera	-	60,600
<u>Préstamos entregados:</u>				
Superdeporte S.A.	Relacionada	Financiera	1,140,000	-
<u>Otros gastos:</u>				
Agencia Viajes Cinco Continentes C.A.	Relacionada	Comercial	60	168

(c) Remuneración del personal clave de la gerencia -

La Compañía desde el año 2015 ya no cuenta con personal clave de la gerencia.

11. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

Situación fiscal

Los ejercicios fiscales del 2017 al 2019 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

SOLUCIONSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Conciliación contable - tributaria

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad (Pérdida) antes de Impuesto a la renta	2,158,067	(29,230)
Más: Gastos no deducibles	20	113
Menos: Amortización de pérdidas de años anteriores	<u>(539,522)</u>	<u>-</u>
Base tributaria	1,618,565	(29,117)
Tasa impositiva	<u>28%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>453,198</u>	<u>-</u>
Menos: Retenciones en la fuente del año	(3,807)	(4,588)
Menos: Retenciones ejercicios anteriores	<u>(12,876)</u>	<u>(8,288)</u>
Impuesto por pagar (crédito tributario) de Impuesto a la renta	<u>436,515</u>	<u>(12,876)</u>

Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un Anexo de operaciones con partes relacionadas siempre y cuando se hayan efectuado operaciones con sus compañías relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3,000,000 y un informe de precios de transferencia, si tal monto es superior a US\$15,000,000. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de octubre del 2020 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente, exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía no está alcanzada para la presentación del informe en el año 2019 y 2018.

Otros asuntos - Reformas Tributarias

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

SOLUCIONSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

La Administración de la Compañía, luego del análisis efectuado considera que ninguna de estas reformas aplica a la Compañía.

12. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 comprende 150,800 acciones ordinarias de un valor nominal de US\$1 cada una.

13. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

SOLUCIONSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

Resultados acumulados de aplicación inicial de NIIF

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia los ajustes de adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el Patrimonio en la subcuenta denominada Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado en aumentar su capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales.

14. INGRESOS POR COMISIONES

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Comisiones por garantía (1)	<u>186,736</u>	<u>229,376</u>
(1) Ver Nota 10.		

15. GASTOS ADMINISTRATIVOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios y servicios	61,955	75,465
Servicios de seguridad	63,689	84,148
Impuestos no recuperables	60,387	73,390
Arriendos y derechos sobre locales arrendados	1,440	1,440
Otros menores	<u>850</u>	<u>1,350</u>
	<u>188,321</u>	<u>235,793</u>

SOLUCIONSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

16. GASTOS FINANCIEROS, NETO

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gasto por intereses de préstamos a compañías relacionadas	88,659	84,976
Gastos bancarios e intereses	108	325
Otros ingresos	-	(62,488)
Ingreso por intereses comerciales y préstamos a relacionadas	<u>(3,642)</u>	<u>-</u>
	<u>85,125</u>	<u>22,813</u>

17. OTROS INGRESOS

Durante el año 2019, la Compañía entregó a Superdeporte S.A. un terreno avaluado en US\$2,581,794 por el Municipio de Manta y un perito independiente en dación en pago por préstamos mantenidos a esa fecha por US\$1,029,225 con esta compañía relacionada. Por la diferencia en el valor, Superdeporte S.A. firmó un contrato de mutuo por US\$1,140,000 y transfirió US\$412,569 en efectivo. La escritura de dación en pago fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 19 de diciembre del 2019.

El valor en libros de este terreno fue US\$337,017 lo cual generó la utilidad de US\$2,244,777.

18. PRINCIPALES COMPROMISOS

Convenio de Garantía Hipotecaria:

La Compañía mantiene convenios de garantía hipotecaria con las compañías relacionadas Confecciones Recreativas Fibrán Cía. Ltda., Mildeportes S.A, Mixsports Cía. Ltda., Mundo Deportivo Medeport S.A, Equinox S.A. y Superdeporte S.A. Los préstamos de estas compañías son garantizados por Solucionesa S.A. mediante hipotecas de su terreno con instituciones del sistema financiero. La Compañía cobrará a sus relacionadas, una comisión equivalente al 2% anual por cada transacción crediticia garantizada con sus bienes. Esta comisión deberá ser pagada al perfeccionarse el contrato de crédito hipotecario otorgado por la institución financiera. Los plazos de duración de estos convenios son indefinidos.

SOLUCIONSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

19. EVENTOS SUBSECUENTES

A finales del 2019, surgieron noticias de China sobre el COVID-19 (Coronavirus). La situación al final del año era que un número limitado de casos de un virus desconocido habían sido reportados a la Organización Mundial de la Salud. En los primeros meses del 2020, el virus se propagó a nivel mundial. La Compañía considera que este brote es un evento posterior que no genera ajuste a los estados financieros al 31 de diciembre del 2019. Actualmente, la Compañía considera que no habrá impactos significativos en su posición financiera futura y los resultados de las operaciones a causa del virus COVID 19 en razón de que proyecta que sus comisiones garantías hipotecarias se mantendrán sin variación significativa en esta nueva situación.

Adicional a lo indicado en el párrafo anterior, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

* * * *