# Arrendadora Financiera, S. A.

**(compañía salvadoreña, Subsidiaria de Banco Agrícola, S. A.)**

Informe de los Auditores Independientes y
Estados financieros
31 de diciembre de 2019

ARFIN1918.DOCµENEROµ30µ2020µ

# Arrendadora Financiera, S. A.
**(compañía salvadoreña, subsidiaria de Banco Agrícola, S. A.)**

## Contenido


| | **Páginas** |
|---|---|
| **Informe de los auditores independientes** | 1 - 3 |
| **Estados financieros** | |
| Balance general | 4 |
| Estado de resultados | 5 |
| Estado de cambios en el patrimonio | 6 |
| Estado de flujos de efectivo | 7 |
| Notas a los estados financieros | 8 - 16 |

pwc

## Informe de los auditores independientes

A la Junta Directiva y a los Accionistas
de Arrendadora Financiera, S. A.

*Nuestra opinión*
En nuestra opinión, los estados financieros de Arrendadora Financiera, S. A. (la Compañía), están preparados, en todos los aspectos importantes, de conformidad con las políticas contables descritas en la Nota 2.

*Lo que hemos auditado*
Los estados financieros de Arrendadora Financiera, S. A., comprenden:

- El balance general al 31 de diciembre de 2019;
- El estado de resultados por el año terminado en esa fecha;
- El estado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- El estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

*Fundamento para la opinión*
Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

*Independencia*
Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de El Salvador. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética de la República de El Salvador.

*Asunto de énfasis - Bases contables y restricción de uso*
Sin modificar nuestra opinión, hacemos referencia a la Nota 2 en cuanto a que los estados financieros han sido preparados para asistir a Arrendadora Financiera, S. A. en el cumplimiento con la norma contable para las subsidiarias de bancos emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, la cual establece ciertas políticas que deben de ser aplicadas por las subsidiarias. Como resultado, los estados financieros pueden no ser adecuados para otros propósitos. Nuestro reporte es únicamente para información y uso de la Administración de Arrendadora Financiera, S. A. y la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. Nuestra opinión no es calificada en relación a este asunto.

*Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros*
La gerencia es responsable de la preparación de los estados financieros de conformidad con las políticas contables descritas en la Nota 2, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera de la Compañía.

*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulta de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.

- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

PricewaterhouseCoopers, Ltda. de C. V.
Registro N° 214

Wilfredo Peralta
Socio

30 de enero de 2020

AUDITOR-JORGE WILFREDO PERALTA CERRITOS - INSCRIPCIÓN No. 721 CVPCPA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

AUDITORES-PRICEWATERHOUSECOOPERS LTDA. DE C.V. - INSCRIPCION No. 214 CVPCPA - REPUBLICA DE EL SALVADOR

# Arrendadora Financiera, S. A.
**(compañía salvadoreña, subsidiaria de Banco Agrícola, S. A.)**

## Balance general
*(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)*

| | Notas | 31 de diciembre 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| **Activo** | | | |
| Activo circulante | | | |
| Efectivo | 9 | $ 562,309 | $ 374,677 |
| Contratos por cobrar - arrendamiento financiero | 4 | 2,117,842 | 2,371,569 |
| Contrato por cobrar - arrendamiento operativo | | 46,695 | 79,429 |
| Otras cuentas por cobrar | 6 | 157,026 | 157,230 |
| Total del activo circulante | | 2,883,872 | 2,982,905 |
| Activo no circulante | | | |
| Contratos por cobrar de arrendamiento financiero - largo plazo | 4 | 3,445,272 | 3,412,632 |
| Propiedades planta y equipo, neto | | 270 | 902 |
| Propiedades de inversión, neto | 7 | 1,485,057 | 1,565,574 |
| Activo por impuesto sobre la renta diferido | | 127,744 | 134,413 |
| Total del activo no circulante | | 5,058,343 | 5,113,521 |
| Total de activo | | $7,942,215 | $8,096,426 |
| **Pasivo y patrimonio** | | | |
| Pasivo circulante | | | |
| Porción circulante de préstamos bancarios, al 6.5% (en ambos años) | 9 | $ 631,063 | $ 600,000 |
| Impuesto sobre la renta por pagar | | 122,407 | - |
| Otras cuentas por pagar y gastos acumulados | | 171,927 | 181,577 |
| Total del pasivo circulante | | 925,397 | 781,577 |
| Pasivo no circulante | | | |
| Préstamos bancarios de largo plazo al 6.5% (en ambos años) | 9 | 2,509,169 | 3,131,624 |
| Pasivo por impuesto sobre la renta diferido | | 159,499 | 105,531 |
| Total del pasivo no circulante | | 2,668,668 | 3,237,155 |
| Total pasivo | | 3,594,065 | 4,018,732 |
| Patrimonio | | | |
| Capital social | | 1,500,000 | 1,500,000 |
| Utilidades retenidas y reservas, incluyendo reserva legal de $295,214 ($263,469 en 2018) | | 2,848,150 | 2,577,694 |
| Total del patrimonio | | 4,348,150 | 4,077,694 |
| Total pasivo y patrimonio | | $7,942,215 | $8,096,426 |

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

# Arrendadora Financiera, S. A.
**(compañía salvadoreña, subsidiaria de Banco Agrícola, S. A.)**

## Estado de resultados
*(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)*

| | Notas | Año que terminó el 31 de diciembre 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| **Ingresos de operación** | | | |
| Arrendamiento operativo | 5 | $ 486,424 | $469,712 |
| Intereses por arrendamiento financiero | | 407,140 | 439,665 |
| Intereses de depósitos | 9 | 6,334 | 4,328 |
| Comisiones por arrendamiento financiero | | 67,268 | 51,725 |
| Otros ingresos | | 38,576 | 7,847 |
| | | 1,005,742 | 973,277 |
| **Costos y gastos de operación** | | | |
| Costo de intereses | 9 | (222,049) | (259,307) |
| Reserva de saneamiento | 4 | (13,411) | (354,900) |
| Depreciaciones | | (81,148) | (81,076) |
| Gastos generales | | (235,633) | (225,800) |
| | | (552,241) | (921,083) |
| Utilidad antes de impuesto sobre la renta | | 453,501 | 52,194 |
| Provisión para impuesto sobre la renta | 8 | (183,045) | (85,098) |
| Utilidad (pérdida) neta | | $ 270,456 | $ (32,904) |

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

# Arrendadora Financiera, S. A.

**(compañía salvadoreña, subsidiaria de Banco Agrícola, S. A.)**

## Estado de cambios en el patrimonio
Años que terminaron 31 de diciembre de 2019 y 2018
*(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)*

| | Notas | Número de acciones (1) | Capital social | Reserva legal | Reserva voluntaria | Utilidades distribuibles | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Saldos al 31 de diciembre de 2017** | | 150,000 | $1,500,000 | $259,815 | $2,105,131 | $245,652 | $4,110,598 |
| Traslado de utilidades distribuibles a reserva Voluntaria | 10 | - | - | - | 245,652 | (245,652) | - |
| Pérdida neta – 2018 | | - | - | - | - | (32,904) | (32,904) |
| Traslado a reserva legal | | - | - | 3,654 | - | (3,654) | - |
| **Saldos al 31 de diciembre de 2018** | | 150,000 | 1,500,000 | 263,469 | 2,350,783 | (36,558) | 4,077,694 |
| Traslado de reserva voluntaria a utilidades distribuibles | 10 | - | - | - | (36,558) | 36,558 | - |
| Utilidad neta – 2019 | | - | - | | | 270,456 | 270,456 |
| Traslado a reserva legal | | - | - | 31,745 | - | (31,745) | - |
| **Saldos al 31 de diciembre de 2019** | | 150,000 | $1,500,000 | $295,214 | $2,314,225 | $238,711 | $4,348,150 |

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social de Arrendadora Financiera, S. A. está representado por 150,000 acciones comunes y nominativas de $10.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas.

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

# Arrendadora Financiera, S. A.
**(compañía salvadoreña, subsidiaria de Banco Agrícola, S. A.)**

## Estado de flujos de efectivo
*(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)*

| | Notas | Año que terminó el 31 de diciembre 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| **Flujo neto de efectivo en las operaciones:** | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | | $ 270,456 | $ (32,904) |
| Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo provisto por las actividades de operación: | | | |
| Reserva de saneamiento | 4 | 13,411 | 354,900 |
| Depreciaciones | | 81,148 | 81,076 |
| Disminución en documentos y cuentas por cobrar | | 247,284 | 169,626 |
| Aumento de impuesto sobre la renta por pagar | | 122,407 | |
| Aumento en cuentas por pagar | | 44,318 | 79,579 |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación | | 779,024 | 652,277 |
| **Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión** | | | |
| Adquisición de activo fijo | | - | (867) |
| Efectivo neto usado en las actividades de inversión | | - | (867) |
| **Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiamiento:** | | | |
| Pagos de préstamos bancarios | 9 | (591,392) | (554,306) |
| Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento | | (591,392) | (554,306) |
| Aumento neto en el efectivo | | 187,632 | 97,104 |
| Efectivo al inicio del año | | 374,677 | 277,573 |
| Efectivo al final del año | | $ 562,309 | $ 374,677 |

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

## 1. Operaciones

La actividad principal de la Compañía consiste en realizar operaciones de arrendamiento financiero y operativo. La Compañía es subsidiaria del Banco Agrícola, S. A. y, por lo tanto, está sujeta a la vigilancia y fiscalización de la Superintendencia del Sistema Financiero, y le son aplicables en lo pertinente las disposiciones a que se refieren los artículos 41, 42, 197 y 203 de la Ley de Bancos, así como las referidas a la constitución de provisiones o reservas de saneamiento, las relacionadas con los encajes sobre obligaciones y otras disposiciones de la ley que le sean aplicables. La última controladora de la Compañía es Bancolombia, S. A., compañía domiciliada en la República de Colombia.

## 2. Políticas contables

Estos estados financieros han sido preparados con base al costo histórico.

Con fecha 7 de octubre de 2009, el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría, resolvió aprobar el plan integral para la adopción de Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) para las entidades que no cotizan en el mercado de valores, y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF versión completa) para las entidades que cotizan en el mercado de valores; también estableció que aquellas entidades que no cotizan en el mercado de valores podrán adoptar voluntariamente las NIIF versión completa. De acuerdo con lo anterior, la Compañía debería presentar sus primeros estados financieros de propósito general con base en NIIF para las PYMES o NIIF versión completa por el ejercicio que inició el 1 de enero de 2011. Sin embargo, Arrendadora Financiera, S. A., es parte de un conglomerado financiero y, por lo tanto, las normas contables a aplicar dependerán de las disposiciones que emita el Banco Central de Reserva de El Salvador. La Compañía presentará sus primeros estados financieros con base en Normas Internacionales de Información Financiera, versión completa, cuando el Banco Central de Reserva de El Salvador, emita los correspondientes acuerdos y resoluciones.

A continuación, se presenta un resumen de las principales políticas contables aplicadas por la Compañía:

**Contratos por arrendamientos**
Los contratos por arrendamiento financiero se registran como cuentas por cobrar por el valor actual del bien otorgado en arrendamiento. Los ingresos de los contratos de arrendamiento se reconocen sobre la base del interés efectivo devengado. Los contratos de arrendamiento operativo se registran como cuentas por cobrar por el valor del canon establecido en el contrato. Los ingresos por arrendamiento operativo se reconocen bajo el método de lo devengado.

**Arrendamientos financieros e intereses vencidos**
Se consideran arrendamientos financieros vencidos los saldos totales de capital, deduciendo los créditos diferidos, de aquellos contratos de arrendamiento que tienen cánones de capital y/o intereses con mora superior a noventa días o cuando la Compañía ha tomado la decisión de cobrarlos por la vía judicial, aunque no exista la morosidad antes indicada. El criterio para el traslado de los arrendamientos financieros e intereses vigentes a vencidos está de acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

**Reservas de saneamiento**
Las reservas de saneamiento de documentos y cuentas por cobrar se han establecido de conformidad con los instructivos emitidos por la Superintendencia del Sistema Financiero, en los cuales se permite evaluar los riesgos de cada deudor de la Compañía, con base en los criterios siguientes: días mora, capacidad empresarial y de pago, responsabilidad, situación económica y cobertura de las garantías reales.

**Propiedades de inversión**
Las propiedades de inversión corresponden a locales en centros comerciales y otros inmuebles que se mantienen para arrendamiento. Las propiedades de inversión son registradas al costo de adquisición menos su depreciación acumulada. La depreciación se calcula bajo el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los activos, utilizando la tasa de depreciación anual del 5%. Las ganancias y pérdidas provenientes del retiro o venta se incluyen en resultados, así como los gastos por reparaciones y mantenimiento que no extienden la vida útil de los activos.

**Uso de estimaciones contables en la preparación de los estados financieros**
La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia de la Compañía realice estimaciones y supuestos que afectan los importes registrados de ciertos activos y pasivos, así como la divulgación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de los ingresos y gastos durante el período que se informa. Aunque estos estimados se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

## 3. Unidad monetaria

La Ley de Integración Monetaria aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, establece que a partir del 1 de enero de 2001 el dólar de los Estados Unidos de América será moneda de curso legal y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero se expresarán en dólares. Los libros de la Compañía se llevan en dólares de los Estados Unidos de América representados por el símbolo $ en los estados financieros adjuntos.

## 4. Contratos por cobrar - arrendamientos financieros

Los saldos de cuentas por cobrar por arrendamiento financiero, se detallan a continuación:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Contratos por cobrar - arrendamiento financiero | $6,691,174 | $6,997,154 |
| Menos - Ingresos por intereses no devengados | (709,292) | (776,505) |
| | 5,981,882 | 6,220,649 |
| Contratos por cobrar - arrendamiento financiero a más de 1 año | (3,445,272) | (3,412,632) |
| Contratos por cobrar - arrendamiento financiero a menos de 1 año | 2,536,610 | 2,808,017 |
| Reserva de saneamiento | (418,768) | (436,448) |
| Contratos por cobrar - arrendamiento financiero corto plazo | $2,117,842 | $2,371,569 |

La conciliación entre inversión bruta total en arrendamientos y el valor presente de los pagos mínimos a recibir, se presenta a continuación:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| **Inversión bruta en arrendamiento financiero** | $6,579,310 | $6,894,064 |
| Mas - Opciones de compra | 111,864 | 103,090 |
| **Inversión bruta total en arrendamiento financiero** | 6,691,174 | 6,997,154 |
| Menos - Intereses por arrendamientos no devengados | (709,292) | (776,505) |
| Reserva de saneamiento | (418,768) | (436,448) |
| **Valor presente de los pagos mínimos a recibir por arrendamiento financiero** | $5,563,114 | $5,784,201 |

Inversión bruta en arrendamientos y plazos de recuperación:

| | 2019 | | 2018 | |
|---|---|---|---|---|
| | Inversión bruta total | Valor presente pagos mínimos | Inversión bruta total | Valor presente pagos mínimos |
| Hasta un año | $2,854,651 | $2,117,842 | $3,133,977 | $2,371,569 |
| Entre uno y cinco años | 3,770,651 | 3,382,351 | 3,587,222 | 3,152,851 |
| Más de cinco años | 65,872 | 62,921 | 275,955 | 259,781 |
| | $6,691,174 | $5,563,114 | $6,997,154 | $5,784,201 |

A continuación se presenta la inversión bruta en leaseback y plazos de recuperación:

| | 2019 | | 2018 | |
|---|---|---|---|---|
| | Inversión bruta total | Valor presente pagos mínimos | Inversión bruta total | Valor presente pagos mínimos |
| Hasta un año | $ 682,574 | $ 548,709 | $ 542,893 | $ 425,711 |
| Entre uno y cinco años | 1,716,489 | 1,523,379 | 1,246,771 | 1,057,788 |
| Más de cinco años | - | - | 171,605 | 165,262 |
| | $2,399,063 | $2,072,088 | $1,961,269 | $1,648,761 |

Al 31 de diciembre de 2019 se tienen 13 contratos (14 en 2018) de leaseback. El plazo promedio de otorgamiento de estos contratos está entre los 24 y 60 meses.

El movimiento de la reserva de saneamiento por el período reportado se resume a continuación:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Saldo al inicio del año | $436,448 | $ 81,548 |
| Constitución | 13,411 | 354,900 |
| Liberación | (31,091) | - |
| Saldo al final del año | $418,768 | $436,448 |

## 5. Contratos arrendamientos operativos

El importe total de pagos mínimos de contratos de arrendamiento operativo no cancelables y vigentes es de $679,165 a diciembre 2019 ($860,821 en 2018).

Importe total de pagos mínimos (importe fijo) futuros de contratos de arrendamientos operativo no cancelables y vigentes según los siguientes plazos son:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Hasta un año | $289,013 | $289,013 |
| Entre uno y cinco años | 374,192 | 555,848 |
| Más de cinco años | 15,960 | 15,960 |
| | $679,165 | $860,821 |

Al 31 de diciembre de 2019 el 84% (88% en 2018) del total de pagos mínimos (importe fijo) futuros corresponde a contratos a largo plazo y el 16% (12% en 2018) a contratos de corto plazo renovables.

El importe total de cuotas correspondientes al importe variable de los contratos de arrendamiento reconocidas en el período se detalla a continuación:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Total de ingresos por arrendamiento operativo | $486,424 | $469,712 |
| Menos - Pagos mínimos recibidos en el período | (289,013) | (289,013) |
| Total de cuotas importe variable | $197,411 | $180,699 |

## 6. Otras cuentas por cobrar

Los saldos de otras cuentas por cobrar se detallan a continuación:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Otras cuentas por cobrar | $ 77,069 | $ 30,977 |
| Remanente de IVA | 78,301 | 122,366 |
| Retenciones de IVA | 1,656 | 3,887 |
| | $157,026 | $157,230 |

## 7. Propiedades de inversión

Los saldos de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presentan a continuación:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Edificaciones | $1,610,338 | $1,610,338 |
| Menos - Depreciación acumulada | (999,993) | (919,476) |
| | 610,345 | 690,862 |
| Terrenos | 874,712 | 874,712 |
| | $1,485,057 | $1,565,574 |

Las propiedades de inversión comprenden los siguientes inmuebles:

Locales en Edificio Plaza Cristal, terreno rústico en La Palma, inmuebles en Santa Rosa de Lima, Ilobasco y Lourdes (Colón).

El valor según avalúo realizado por peritos independientes en el año 2018, de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019 y 2018, asciende a $3,777,058 para ambos años.

## 8. Impuesto sobre la renta

Las provisiones para el impuesto sobre la renta corriente y diferidos correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se han calculado como se presenta a continuación:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Impuesto sobre la renta correspondiente a la utilidad según libros contables | $136,050 | $ 15,658 |
| Más (menos) - Efecto fiscal de: | | |
| Gastos no deducibles | 4,026 | 108,084 |
| Cuotas de arrendamiento financiero | 731,604 | 706,647 |
| Intereses de anticipos de contratos arrendamiento financiero | 2,863 | 5,909 |
| Opciones de compra arrendamiento financiero | 15,699 | 28,513 |
| Cuotas de comisiones diferidas (neto) | (1,365) | 954 |
| Incremento en la reserva legal | (9,524) | (1,097) |
| Depreciación fiscal por bienes en arrendamiento financiero | (625,739) | (576,876) |
| Intereses en cuotas de arrendamiento | (121,880) | (131,716) |
| Liberación de reservas | (9,327) | - |
| Provisión para el impuesto sobre la renta corriente | 122,407 | 156,076 |
| Mas (menos) - Efecto fiscal de: | | |
| Rendimientos no percibidos de contratos de arrendamiento financiero | 53,968 | 36,446 |
| Ingresos percibidos de comisiones diferidas | 1,366 | (954) |
| Reserva de saneamiento | 5,304 | (106,470) |
| Gasto (ingreso) por impuesto diferido | 60,638 | (70,978) |
| Gasto por impuesto sobre la renta del período | $183,045 | $ 85,098 |

## 9. Transacciones con compañías relacionadas

Los principales saldos y transacciones con compañías relacionadas se presentan a continuación:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| **Saldos** | | |
| Depósitos bancarios | $ 562,309 | $ 374,677 |
| Préstamos bancarios por pagar | $3,140,232 | $3,731,624 |
| Intereses por pagar a Banco Agrícola, S. A. | $ 16,777 | $ 19,945 |
| **Transacciones:** | | |
| Préstamos pagados | $ 591,392 | $ 554,306 |
| Intereses de préstamos por pagar | $ 222,049 | $ 259,307 |
| Intereses recibidos por depósitos | $ 6,334 | $ 4,328 |
| Ingresos de contratos por arrendamiento operativo | $ 68,121 | $ 68,121 |
| Comisión por administración pagada a Banco Agrícola, S. A. | $ 151,506 | $ 147,984 |

**10. Hechos relevantes y eventos subsecuentes**

Los hechos de mayor relevancia ocurridos en 2019 y 2018 se resumen a continuación:

1. En Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2019, se conoció la renuncia de Gonzalo de Jesús Toro Bridge al cargo de Director Vicepresidente de la Junta Directiva. Así mismo se nombró a Ricardo Mauricio Rosillo Rojas para que supla dicho cargo y a Cipriano López González como Director Suplente de la Junta Directiva, quedando reestructurada la Junta Directiva hasta finalizar el período que vence en el 2020 de la siguiente forma:

| Cargo | Director |
|---|---|
| Director Presidente: | Jaime Alberto Velásquez Botero |
| Director Vicepresidente: | Ricardo Mauricio Rosillo Rojas |
| Director Secretario: | Ramón Fidelio Ávila Qüehl |
| Director Propietario: | Joaquín Alberto Palomo Déneke |
| Director Suplente: | María Cristina Arrastía Uribe |
| Director Suplente: | Cipriano López González |
| Director Suplente: | Eduardo David Freund Waidergorn |
| Director Suplente: | Ricardo Antonio Juan Luis Balzaretti Cepeda |

2. La Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 8 de febrero de 2019 (7 de febrero de 2018), acordó liquidar la pérdida obtenida durante el período 2018 contra la cuenta de reservas de capital el monto de $36,558 (traslado de utilidades a la cuenta de reserva de capital por $245,652 en 2018) correspondientes a los resultados pendientes de aplicar del año 2019 (correspondientes a los resultados pendientes de aplicar del año 2018).

3. En Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 7 de febrero de 2018, se nombró a la siguiente Junta Directiva para el período 2018-2020:

| Cargo | Director |
|---|---|
| Director Presidente: | Jaime Alberto Velásquez Botero |
| Director Vicepresidente: | Gonzalo de Jesús Toro Bridge |
| Director Secretario: | Ramón Fidelio Ávila Qüehl |
| Director Propietario: | Joaquín Alberto Palomo Déneke |
| Director Suplente: | María Cristina Arrastía Uribe |
| Director Suplente: | Ricardo Mauricio Rosillo Rojas |
| Director Suplente: | Eduardo David Freund Waidergorn |
| Director Suplente: | Ricardo Antonio Juan Luis Balzaretti Cepeda |

4. En Junta General de Accionistas, celebrada con fecha 29 de marzo de 2016, se conoció la renuncia de Juan Carlos Mora Uribe al cargo de Director Suplente de dicha Junta Directiva. Así mismo se nombró a Ricardo Mauricio Rosillo Rojas para que supla dicho cargo para el período2016-2018. La Junta Directiva quedó integrada de la siguiente manera:

| Cargo | Director |
|---|---|
| Director Presidente: | Jaime Alberto Velásquez Botero |
| Director Vicepresidente: | Gonzalo de Jesús Toro Bridge |
| Director Secretario: | Ramón Fidelio Ávila Qüehl |
| Director Propietario: | Joaquín Alberto Palomo Déneke |
| Director Suplente: | María Cristina Arrastía Uribe |
| Director Suplente: | Ricardo Mauricio Rosillo Rojas |
| Director Suplente: | Eduardo David Freund Waidergorn |
| Director Suplente: | Ricardo Antonio Juan Luis Balzaretti Cepeda |

5. En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 9 de febrero de 2016, se nombró a la siguiente Junta Directiva para el período 2016-2018:

| Cargo | Director |
|---|---|
| Director Presidente: | Jaime Alberto Velásquez Botero |
| Director Vicepresidente: | Gonzalo de Jesús Toro Bridge |
| Director Secretario: | Ramón Fidelio Ávila Qüehl |
| Director Propietario: | Joaquín Alberto Palomo Déneke |
| Director Suplente: | María Cristina Arrastía Uribe |
| Director Suplente: | Juan Carlos Mora Uribe |
| Director Suplente: | Eduardo David Freund Waidergorn |
| Director Suplente: | Ricardo Antonio Juan Luis Balzaretti Cepeda |

6. Con fecha 11 de junio de 2018 la Secretaría de la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, comunicó sentencia emitida el 28 de mayo de 2018, sobre la inconstitucional interpuesta, por vicios de forma de los Decretos Legislativos 762, 763 y 764, mediante el cual se reformó la Ley del Impuesto sobre la Renta, el Código Tributario y se aprobó la Ley de Impuesto a las Operaciones Financieras (en adelante LIOF). En ese sentido la Sala de lo Constitucional falló que para procurar eficacia y garantizar el respeto a la constitución debe expulsarse del ordenamiento jurídico los decretos antes mencionados, y para proteger los derechos fundamentales de naturaleza social, mantiene vigente la aplicación de la LIOF hasta el 31 de diciembre de 2018, y en vista que en dicho período la Asamblea Legislativa no superó los vicios de forma y de cumplimiento a los principios jurídicos cuestionados, a partir del 1 de enero de 2019 queda sin efecto la aplicación de la Ley de Impuesto a las Operaciones Financieras (Decreto 764), las Normas para facilitar la aplicación del Decreto Legislativo No. 764 que contiene la Ley de Impuesto a las Operaciones Financieras, y la Guía de Orientación general para la aplicación de la Ley de Impuesto a las Operaciones Financieras (DG-001/2014), estas últimas emitidas por la Dirección General de Impuestos Internos, del Ministerio de Hacienda.

**11. Diferencias entre las normas contables aplicadas y las Normas Internacionales de Información Financiera**

La administración de la Compañía ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales, con respecto a su giro de negocio, entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), versión completa, y las normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero:

1. Las provisiones para riesgo de crédito se indica que se han establecido con base en la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero; conforme a las NIIF en la preparación de los estados financieros debe considerarse el perfil de los riesgos de crédito de la cartera, debiendo considerar variables como el comportamiento de la economía, tendencias históricas de la mora, localización geográfica, actividad económica, etc., para establecer reservas adecuadas a los riesgos de recuperación de estos préstamos. Las NIIF sugieren que el análisis para el establecimiento de reservas se realice en base a los flujos de efectivo futuros aplicando tasas de pérdidas esperadas, incluyendo el valor presente por la realización de la garantía.

2. Las NIIF requieren que se registren estimaciones para el deterioro de los activos, en función de los flujos de efectivo futuros, relacionados con el activo, descontados a una tasa de interés apropiada.

3. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros, incluyendo los riesgos de crédito, liquidez y mercado.

4. Las liberaciones de reservas constituidas en años anteriores se registran con crédito a otros ingresos no de operación; las NIIF requieren que las transacciones de la misma naturaleza se muestren netas.

5. Las NIIF requieren la divulgación de la fecha de autorización de los estados financieros para su publicación.