



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)



Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Contenido

Dictamen de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados
Estados de Otros Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros



PBX: (503) 2218-6400
FAX: (503) 2218-6461
auditoria@bdo.com.sv

Calle Arturo Ambrogi 478
Colonia Escalón
San Salvador, El Salvador, C.A.

Dictamen de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas de
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados, el estado de otros resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro dictamen. 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 de IESBA - IFAC) y el Código de Ética Profesional para Auditores y Contadores emitido por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría (CVPCPA) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.



Párrafo de énfasis

La Compañía es parte de un grupo de compañías relacionadas que están bajo una misma administración, existiendo actualmente transacciones entre ellas.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, según el juicio profesional del auditor, han sido de la mayor relevancia en el proceso de auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de la opinión de auditoría sobre éstos, sin expresar una opinión por separado sobre estos asuntos.

Pasivo financiero por titularización a largo plazo
Véase nota 8 a los estados financieros

Asunto clave identificado

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía presenta saldo de pasivo financiero por titularización de flujos de efectivo por US\$5,290,422, hasta por 10 años de plazo; para su medición la Compañía utiliza el método de costo amortizado según requerimientos de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Como se abordó el asunto clave en la auditoría

Se efectuó proceso de confirmación para asegurar la existencia del saldo y se revisó el cálculo para la medición del capital y de los intereses registrados conforme el método del costo amortizado usado por la Compañía.



Responsabilidades de la administración de la Compañía con respecto a los estados financieros

La Administración es responsable de elaborar y presentar razonablemente los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que la administración considere necesario para permitir la elaboración de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según proceda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha; excepto si tienen intención de liquidar la Sociedad o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo es 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 dictamen de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés) siempre detecte un error material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma acumulada, puede preverse razonablemente que influirán 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 valoramos los riesgos de error material 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 adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento 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 adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyéramos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro dictamen de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro dictamen de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que expresen la imagen fiel.



Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas. Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

BDO BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.
Registro N° 215


Oscar Urrutia Viana
Socio de Auditoría
Registro N° 753



San Salvador, 1 de febrero de 2019.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Activos</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos corrientes:			
Efectivo (nota 3)	US\$	177,397	201,871
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas (nota 13)		53,663	62,913
Vencimiento corriente de cuentas por cobrar a compañías relacionadas a largo plazo (nota 13)		-	283,956
Otras cuentas por cobrar (nota 4)		46,688	36,601
Disponible restringido (nota 5)		<u>219,854</u>	<u>219,854</u>
Total de los activos corrientes		<u>497,602</u>	<u>805,195</u>
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipo - neto (nota 6)		13,763,733	13,172,107
Préstamo por cobrar a compañías relacionadas a largo plazo (nota 13)		3,500,000	3,500,000
Activo por impuesto diferido (nota 17)		<u>199,891</u>	<u>318,444</u>
Total de los activos no corrientes		<u>17,463,624</u>	<u>16,990,551</u>
Total de los activos	US\$	<u>17,961,226</u>	<u>17,795,746</u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>			
Pasivos corrientes:			
Vencimiento corriente de pasivo financiero por titularización a largo plazo (nota 8)	US\$	925,640	857,884
Vencimiento corriente de préstamos bancarios a largo plazo (nota 9)		203,178	193,425
Vencimiento corriente de cuentas por pagar a largo plazo (nota 10)		-	278,474
Vencimiento corriente de arrendamiento financiero a largo plazo (nota 11)		239,764	395,176
Proveedores y otras cuentas por pagar (nota 12)		247,491	81,284
Cuentas por pagar a compañías relacionadas (nota 13)		197,444	509,646
Impuestos por pagar (nota 17)		<u>91,609</u>	<u>70,945</u>
Total de los pasivos corrientes		<u>1,905,126</u>	<u>2,386,834</u>
Pasivos no corrientes:			
Pasivo financiero por titularización a largo plazo menos vencimiento corriente (nota 8)		4,364,782	5,279,250
Préstamos bancarios a largo plazo menos vencimiento corriente (nota 9)		358,302	564,466
Arrendamiento financiero a largo plazo menos vencimiento corriente (nota 11)		426,539	666,303
Certificados de inversión de deuda a largo plazo (nota 14)		3,500,000	3,500,000
Pasivo por impuesto diferido (nota 17)		<u>1,344,688</u>	<u>974,183</u>
Total de los pasivos no corrientes		<u>9,994,311</u>	<u>10,984,202</u>
Total de los pasivos		<u>11,899,437</u>	<u>13,371,036</u>
Patrimonio:			
Capital social: 23,017 acciones comunes y nominativas, autorizadas y pagadas con un valor nominal de US\$100 cada una (capital social mínimo de US\$2,000) (nota 15)		2,301,697	2,301,697
Reserva legal (nota 16)		231,234	163,298
Superávit por revaluación (nota 6 y 17)		1,511,536	536,581
Resultados acumulados (nota 16)		<u>2,017,322</u>	<u>1,423,134</u>
Total del patrimonio		<u>6,061,789</u>	<u>4,424,710</u>
Total de los pasivos más patrimonio	US\$	<u>17,961,226</u>	<u>17,795,746</u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Estados de Resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por arrendamiento	US\$	2,777,021	2,615,029
Costos (nota 18)		<u>(1,747,658)</u>	<u>(1,704,233)</u>
Utilidad bruta		1,029,363	910,796
Gastos administrativos (nota 19)		<u>140,597</u>	<u>86,831</u>
Utilidad de operación		888,766	823,965
Otros ingresos (gastos) - netos (nota 20)		<u>81,748</u>	<u>30,577</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		970,514	854,542
Impuesto sobre la renta (nota 17)			
Corriente		(148,280)	(124,915)
Diferido		<u>(181,415)</u>	<u>(57,187)</u>
Utilidad neta	US\$	<u>640,819</u>	<u>672,440</u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Estados de Otros Resultados Integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad neta	US\$	640,819	672,440
Otros resultados integrales:			
Revaluación de propiedad, planta y equipo (nota 6)		<u>1,303,903</u>	<u>-</u>
Total de otros resultados integrales	US\$	<u>1,944,722</u>	<u>672,440</u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Acciones en circulación (nota 15)	US\$	Capital social (nota 15)	Reserva legal (nota 16)	Superávit por revaluación (nota 6 y 17)	Resultados acumulados (nota 16)	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2016	23,017		2,301,697	103,480	557,886	925,930	3,888,993
Utilidad neta	-		-	-	-	672,440	672,440
Total de los otros resultados integrales del período	-		-	-	-	672,440	672,440
Superávit realizado	-		-	-	(21,305)	21,305	-
Traslado a reserva legal	-		-	59,818	-	(59,818)	-
Ajustes	-		-	-	-	(136,723)	(136,723)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	23,017		2,301,697	163,298	536,581	1,423,134	4,424,710
Utilidad neta	-		-	-	-	640,819	640,819
Otros resultados integrales:							
Revalúo	-		-	-	1,303,903	-	1,303,903
Total de los otros resultados integrales del período	-		-	-	1,303,903	640,819	1,944,722
Superávit realizado	-		-	-	(21,305)	21,305	-
Traslado a reserva legal	-		-	67,936	-	(67,936)	-
ISR diferido superávit por revaluación	-		-	-	(307,643)	-	(307,643)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	23,017		2,301,697	231,234	1,511,536	2,017,322	6,061,789

Véase notas que acompañan a los estados financieros.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:		
Utilidad neta	US\$ 640,819	672,440
Conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedad, planta y equipo	878,432	782,317
Ajuste a la depreciación	-	3,428
Amortización de costos por titularización	-	42,885
Ganancia en venta de activos	(329)	-
Impuesto sobre la renta diferido	<u>181,415</u>	<u>57,187</u>
Sub - total	1,700,337	1,558,257
Cambios netos en activos y pasivos:		
Disminución en cuentas por cobrar a compañías relacionadas	9,250	37,088
(Aumento) disminución en otras cuentas por cobrar	(21,259)	2,627
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	166,207	16,393
Aumento en impuestos por pagar	20,664	20,987
(Disminución) aumento en cuentas por pagar a compañías relacionadas	<u>(312,202)</u>	<u>31,498</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>1,562,997</u>	<u>1,666,850</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(173,329)	(936,992)
Efectivo recibido en venta de propiedad planta y equipo	7,503	25,103
Pago de cuentas por cobrar a compañías relacionadas	<u>283,956</u>	<u>269,747</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de inversión	<u>118,130</u>	<u>(642,142)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Pago de pasivo financiero por titularización	(835,540)	(838,031)
Pago de préstamos bancarios	(196,411)	(141,158)
Préstamo bancario recibido	-	700,000
Pago de cuentas por pagar a largo plazo	(278,474)	(269,751)
Pago de arrendamiento financiero	<u>(395,176)</u>	<u>(341,230)</u>
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(1,705,601)</u>	<u>(890,170)</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo	(24,474)	134,538
Efectivo al principio del año	<u>201,871</u>	<u>67,333</u>
Efectivo al final del año	US\$ <u><u>177,397</u></u>	<u><u>201,871</u></u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

(1) Resumen de políticas significativas de contabilidad

a) Base de preparación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados con base a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Normas de Interpretación del IASB; de conformidad a la resolución sobre su vigencia en El Salvador por acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría.

b) Nuevas normas y enmiendas vigentes a partir del 1 de enero de 2018 y 2017 o períodos posteriores

Existen nuevas normas y enmiendas a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que han sido emitidas durante los períodos terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017. A partir del 1 de enero de 2018, entró en vigencia NIIF 9, con lo cual a partir de su implementación sustituye los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39; así mismo, la nueva Norma de reconocimiento de ingresos NIIF 15, sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31; adicionalmente, se ha emitido la NIIF 16 “Arrendamientos”, la cual a partir de su implementación sustituye los requerimientos de NIC 17, dichas normas, sus cambios o modificaciones efectuadas se encuentran con vigencia a partir de enero de 2017, 2018, 2019 o 2021, según detalle siguiente:

2017	2018	2019	2021
Nuevas Normas			
	NIIF 9 (2014) Instrumentos Financieros.	NIIF 16 Arrendamientos.	NIIF 17 Contratos de seguros.
	NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.	CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

2017	2018	2019
Enmiendas a NIIF		
NIC 12 Impuesto a las Ganancias (Enmienda - Reconocimiento del Activo por Impuesto Diferido debido a pérdidas no realizadas.	NIIF 2 Pagos basados en Acciones. (Enmienda - Clasificación y medición de las transacciones de pagos basados en acciones)	Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa. (publicada en octubre de 2017)
NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo. (Enmienda por la Iniciativa de Revelación)	NIIF 4 Contratos de Seguros. (Enmienda - Aplicación NIIF 9 Instrumentos Financieros)	Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos. (publicada en octubre de 2017)
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014-2016. (NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014-2016. (NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera y NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos)	Mejoras a la NIIF Ciclo 2015 - 2017. (publicada en diciembre de 2017) (Mejoras a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)
	NIC 40 Propiedades de Inversión. (Enmienda - Transferencias de Propiedades de Inversión)	Modificación a la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan. (publicada en febrero de 2018)
Interpretaciones		
	CINIIF Interpretación 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestación anticipada	

Adicionalmente, para las enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28, relacionadas con la venta o contribución de activos entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto, es permitida su adopción anticipada. Sin embargo, la entrada en vigencia obligatoria de estas enmiendas ha sido aplazada indefinidamente, a la espera del resultado del proyecto de investigación sobre el método de participación del IASB.

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

Mejoras Anuales

En diciembre de 2016, el IASB emitió las mejoras anuales del ciclo 2014-2016, dichas modificaciones que se detallan a continuación estaban relacionadas con tres Normas.

Norma	Objeto de modificación
NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (Entrada en vigencia a partir del 1 de enero de 2018)	Eliminación de las exenciones a corto plazo, establecidas en la norma
NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades (Entrada en vigencia a partir del 1 de enero de 2017)	Aclaración del alcance de la norma para el establecimiento de los requerimientos de revelaciones, excepto a los referentes a la participación de una entidad mantenida para la venta, para su distribución o como operaciones discontinuadas según NIIF 5.
NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos. (Entrada en vigencia a partir del 1 de enero de 2018)	Permite que una inversión en asociadas o negocios conjuntos sea medida al valor razonable a través de ganancias o pérdidas de una inversión.

En diciembre de 2017, el IASB emitió las mejoras anuales del ciclo 2015-2017, las cuales contienen enmiendas de bajo alcance a cuatro normas.

Las enmiendas realizadas como parte de este proceso, aclaran la redacción de las normas o corrigen omisiones o conflictos relativamente menores entre los requisitos existentes de las NIIF; estas entraran en vigencia a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

Norma	Objeto de modificación
NIIF 3 - Combinaciones de Negocios	Participaciones anteriormente mantenidas en una operación conjunta.
NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos	
NIC 12 - Impuesto sobre las Ganancias	Consecuencias en el impuesto a las ganancias de los pagos por instrumentos financieros clasificados como patrimonio.
NIC 23 - Costos por Préstamos	Costos por préstamos susceptibles de capitalización.

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

Se requiere que las modificaciones se apliquen a períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017 o 2018, dependiendo cada caso.

La Administración se encuentra analizando las implicaciones, que las nuevas normas y pronunciamientos, puedan tener sobre los estados financieros de la Compañía en años posteriores. Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se han determinado efectos en los estados financieros ni nuevas políticas contables a implementar.

La Administración de la Compañía preparará un estado de resultado integral solo cuando existan partidas de otro resultado integral.

c) Moneda y transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros están expresados en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), unidad monetaria vigente en El Salvador.

Las transacciones en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en dólares en el momento en que se realiza la operación. El diferencial de cambio, si existiera alguno, que resulta entre el momento en que se registra la operación y la fecha de su cancelación o la fecha del cierre contable si no ha sido pagada, se registra en los resultados del ejercicio.

d) Efectivo

El efectivo incluye el efectivo de caja y bancos.

e) Cambios en estimaciones contables

El efecto del cambio en una estimación contable debe ser incluido, al determinar la ganancia o la pérdida, en:

- El período en que tienen lugar el cambio, si éste afecta a un solo período, o
- El período del cambio y los futuros, si este afecta a varios períodos.

f) Cambios en las políticas contables

El cambio en una política contable sucederá solo cuando sea obligatorio por norma, porque lo haya establecido un organismo regulador o cuando el cambio produzca una presentación más adecuada de los sucesos y transacciones en los estados financieros de la Compañía.

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

Los cambios en políticas contables deben ser aplicados retrospectivamente, a menos que los importes de los ajustes resultantes, relacionados con períodos previos, no puedan ser determinados razonablemente. Cualquier tipo de ajuste debe ser incluido como componente del resultado neto del período corriente.

g) Errores en los estados financieros

El importe de la corrección, referente a un error en los estados financieros de períodos anteriores se corregirá mediante una reexpresión retroactiva en los estados financieros. Además, debe presentarse por separado información adicional corregida.

h) Costos amortizables por titularización

Los costos amortizables por titularización son costos asociados a las titularizaciones, y se amortizan conforme al plazo de los pasivos financieros por titularización que los originan. Hasta diciembre de 2016, los costos por titularización se amortizaban a 7 y 10 años plazo. A partir de 2017, se utiliza el costo amortizado.

i) Propiedad, planta y equipo

Estos son bienes tangibles que tienen por objeto, el uso de los mismos en beneficio de la Compañía o para ser arrendados a los clientes.

La adquisición de estos bienes es con el propósito de utilizarlos y no de venderlos en el curso normal de las operaciones de la Compañía.

Para determinar el costo de la propiedad, planta y equipo se considera el precio neto pagado por los bienes, más todas las erogaciones necesarias para tener el activo en el lugar y condiciones que permitan su funcionamiento como los derechos y gastos de importación, fletes, seguros, gastos de instalación y cualquier otro gasto realizado para llevar el activo al lugar donde quedará instalado. Cualquier costo adicional de reparación, instalación o acondicionamiento necesarios para que el activo inicie sus operaciones, también debe cargarse a la cuenta del activo.

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

Activos propios

La propiedad, planta y equipo es contabilizada a su valor revaluado, que viene dado por su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada practicada posteriormente y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido el elemento. Las revaluaciones son efectuadas cada cinco años, de manera que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable en la fecha del balance.

La Compañía sigue la política de transferir a los resultados acumulados el superávit realizado anualmente, con base al uso del activo revaluado efectuado.

Construcciones en proceso

Las construcciones en proceso o desarrollo para su uso futuro como propiedades de inversión son clasificadas como propiedad, planta y equipo y valuadas al costo, hasta que la construcción o desarrollo se ha completado.

Desembolsos posteriores a la fecha de adquisición

Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan cuando es probable que de los mismos se deriven beneficios económicos futuros y que puedan ser medidos de manera fiable, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no prolonguen su vida útil restante, se registran en los resultados del ejercicio a medida en que se incurran.

Depreciación

La depreciación es calculada bajo el método de línea recta sobre una base estimada de vida útil de los activos depreciables.

Fórmula:

$$\text{Monto de la depreciación} = \frac{\text{Costo del bien}}{\text{Años de vida útil}}$$

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

Para fines financieros y fiscales los años de vida útil para cada categoría de activo son los siguientes:

Tipos de Bienes	Definición de la vida útil depreciación financiera	Vida útil depreciación fiscal
Edificios e instalaciones	40 Años	20 Años
Maquinaria y equipo industrial	20 Años	10 Años
Vehículos	5 Años	5 Años

La Compañía efectúa una revisión al cierre de cada período contable de las vidas útiles y valor residual de la propiedad, planta y equipo.

Deterioro de activos de larga vida

La Administración efectúa una revisión al cierre de cada ejercicio contable sobre los valores en libros de sus activos de larga vida para identificar disminuciones de valor cuando hechos o circunstancias indican que los valores registrados podrían no ser recuperables. Si dicha indicación existiese y el valor en libros excede a su importe recuperable, la Compañía valúa los activos o las unidades generadoras de efectivo a su importe recuperable. Las pérdidas que se generen por este concepto se registran en los resultados del año en que se determinen.

j) Arrendamiento financiero

Estos activos se capitalizarán con base en el valor presente de los pagos mínimos del contrato de arrendamiento. Para el caso de los bienes tomados en arrendamientos financieros, se incluirán como parte del costo aquellos gastos directos incurridos al inicio de la transacción.

Las obligaciones netas de intereses se presentan como parte del pasivo a corto y largo plazo.

Los intereses se reconocerán en los resultados del período bajo el método de lo devengado, igual tratamiento se aplicará a los gastos directos incurridos para los bienes cedidos en arrendamiento.

Los activos adquiridos bajo arrendamiento financiero se deprecian bajo el método de línea recta tomando en consideración la vida útil estimada de los activos.

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

k) Transacciones con partes relacionadas

La Compañía realiza transacciones con compañías relacionadas, las cuales serán reconocidas en los activos y pasivos correspondientes. Dichas transacciones serán liquidadas contablemente conforme a los pagos que se realicen a través de la compensación, siempre y cuando, existan documentos contractuales y legales convenidos por las partes.

Las cuentas por cobrar se reconocen sobre la base de derechos reales con partes relacionadas.

Las obligaciones en general son medidas al costo o a su valor estimado.

Préstamos por cobrar a compañías relacionadas

Los préstamos por cobrar a compañías relacionadas se reconocen con base a su costo al momento que se transfiere el efectivo a las compañías relacionadas, por los cuales se generan intereses que serán reconocidos como otros ingresos en los resultados del ejercicio en que se devenguen.

l) Impuesto sobre la renta

La Compañía calcula y registra el Impuesto sobre la Renta corriente con base en la renta imponible determinada de conformidad con las regulaciones tributarias vigentes a la fecha de los estados financieros.

El impuesto sobre la renta diferido es calculado utilizando el método pasivo aplicado sobre las diferencias temporarias que existan a la fecha de los estados financieros, surgidas de comparar los valores fiscales de activos y pasivos con los valores registrados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El efecto del activo diferido es reconocido contablemente, siempre y cuando, exista en grado de certeza razonable, la posibilidad de que las partidas se lleguen a realizar y sean aplicables a utilidades imponibles futuras. El impuesto sobre la renta diferido es calculado considerando la tasa de impuesto que se espere aplicar durante los períodos en los que se estime revertir las correspondientes diferencias temporarias.

m) Préstamos

Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable de la contraprestación recibida, neto de los costos incurridos directamente atribuibles de la transacción.

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

Los préstamos se clasifican como pasivo a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

La categoría de pasivos financieros que corresponde a los préstamos a largo plazo; se medirán a su costo amortizado, utilizando el método del interés efectivo.

n) Contingencias

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela en notas a los estados financieros cuando su grado de contingencia es probable.

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros a menos que la posibilidad que se desembolse un flujo económico sea probable.

o) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros exige que la Compañía haga estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos y 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 de cierre contable.

p) Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía adquiere una obligación legal o asumida como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación. El valor estimado de esa acumulación, se ajusta a la fecha del Estado de Situación Financiera, afectando directamente el Estado de Resultados.

q) Reserva legal

Para aumentar el respaldo de sus obligaciones y en cumplimiento a requerimiento del Código de Comercio, la Compañía determina una reserva legal proveniente del 7% de las utilidades de cada ejercicio hasta constituir la quinta parte del capital social.

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

r) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros son registrados al costo y consisten de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar, préstamos por cobrar y pagar, pasivo financiero por titularización y certificados de inversión de deuda.

El valor registrado de los instrumentos financieros de corto plazo se aproxima a su valor justo debido a su naturaleza corriente.

La Compañía reconoce todos sus pasivos financieros inicialmente al valor razonable a la fecha de aceptación o contratación del pasivo, más los costos directamente atribuibles a la transacción en el caso de documentos y préstamos por pagar.

s) Reconocimiento de ingresos y gastosIngresos

Los ingresos se reconocen bajo el método de lo devengado, en consecuencia, las cuotas de arrendamiento se registran mensualmente, a su vencimiento conforme los convenios suscritos.

Gastos

La Compañía reconoce los gastos en base a lo devengado, por consiguiente, son registrados cuando se conoce de ellos y se ha recibido el bien o servicio correspondiente.

t) Gestión del riesgo financieroFactores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio), 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 financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Compañía.

La Junta Directiva proporciona políticas para la administración del riesgo crediticio, de tasa de interés y valor razonable de mercado de los instrumentos financieros (véase la nota 21).

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

(2) Operaciones

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., es una entidad constituida bajo las Leyes de la República de El Salvador el 28 de febrero de 2012 e inició sus operaciones en enero de 2014. Tiene como finalidad principal toda y cualquiera actividad inmobiliaria.

El domicilio de la Compañía es Boulevard del Ejército Nacional Kilómetro 3 ½, Soyapango, San Salvador, El Salvador.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., es una Compañía subsidiaria de Casa de OroQ, S.A. (principal accionista), del domicilio de Panamá; la cual es una compañía off-shore y realiza sus operaciones en El Salvador, Guatemala, Honduras, Costa Rica y México; esta consolida los estados financieros de sus subsidiarias.

Al 31 de diciembre 2018 y 2017, la Compañía posee 2 empleados.

(3) Efectivo

Un resumen del efectivo al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	US\$	160	160
Bancos		177,237	176,711
Depósitos en tránsito (a)		<u>-</u>	<u>25,000</u>
	US\$	<u>177,397</u>	<u>201,871</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a cheque en tránsito en concepto de traslado de fondos de la cuenta del Banco de América Central, S.A. hacia el Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., ambas cuentas pertenecen a la Compañía.

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

(4) Otras cuentas por cobrar

Un resumen de las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ricorp Titularizadora, S.A.	US\$	38,764	36,601
Gastos Anticipados		<u>7,924</u>	<u>-</u>
	US\$	<u><u>46,688</u></u>	<u><u>36,601.</u></u>

(5) Disponible restringido

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el disponible restringido por US\$219,854, corresponde a depósito a plazo restringido a favor del Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana - cero uno, que podrá abreviarse "FTRTIME01" en Ricorp Titularizadora, S.A., a un plazo de 30 días, al 2.5% de interés anual renovable, servirá de respaldo para la amortización del capital y/o intereses a pagarse a los tenedores de valores, en caso que sea necesario (véase nota 8).

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

(6) Propiedad, planta y equipo - neto

Un resumen de la propiedad, planta y equipo - neto al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

		Terrenos (b)	Edificios e instalaciones (b)	Maquinaria y equipo industrial (a y b)	Vehículos (c)	Construcciones en progreso	Total
Costo:							
Saldo al 31 de diciembre de 2017	US\$	3,356,501	3,928,067	7,555,089	426,105	-	15,265,762
Adiciones		-	-	2,397	37,792	133,140	173,329
Retiros		-	-	-	(39,139)	-	(39,139)
Revaluó		221,746	360,978	721,179	-	-	1,303,903
Saldo al 31 de diciembre de 2018		<u>3,578,247</u>	<u>4,289,045</u>	<u>8,278,665</u>	<u>424,758</u>	<u>133,140</u>	<u>16,703,855</u>
Composición:							
Al costo		3,320,395	3,075,887	7,557,486	424,758	133,140	14,511,666
Revaluación		<u>257,852</u>	<u>1,213,158</u>	<u>721,179</u>	-	-	<u>2,192,189</u>
Depreciación acumulada:							
Saldo al 31 de diciembre de 2017		-	(392,814)	(1,443,661)	(257,180)	-	(2,093,655)
Retiros		-	-	-	31,965	-	31,965
Gastos por depreciación del año (d)		-	(98,203)	(696,306)	(83,923)	-	(878,432)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		<u>-</u>	<u>(491,017)</u>	<u>(2,139,967)</u>	<u>(309,138)</u>	<u>-</u>	<u>(2,940,122)</u>
Valor neto en libros:							
Saldo al 31 de diciembre de 2017	US\$	<u>3,356,501</u>	<u>3,535,253</u>	<u>6,111,428</u>	<u>168,925</u>	<u>-</u>	<u>13,172,107</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$	<u><u>3,578,247</u></u>	<u><u>3,798,028</u></u>	<u><u>6,138,698</u></u>	<u><u>115,620</u></u>	<u><u>133,140</u></u>	<u><u>13,763,733</u></u>

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

Un resumen de la propiedad, planta y equipo - neto al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

		Terrenos (b)	Edificios e instalaciones (b)	Maquinaria y equipo industrial (a y b)	Vehículos (c)	Total
Costo:						
Saldo al 31 de diciembre de 2016	US\$	3,356,501	3,928,067	6,442,215	466,815	14,193,598
Adiciones		-	-	1,102,725	-	1,102,725
Retiros		-	-	-	(40,710)	(40,710)
Ajustes		-	-	10,149	-	10,149
Saldo al 31 de diciembre de 2017		<u>3,356,501</u>	<u>3,928,067</u>	<u>7,555,089</u>	<u>426,105</u>	<u>15,265,762</u>
Composición						
Al costo		3,320,395	3,075,887	7,555,089	426,105	14,377,476
Revalúo		<u>36,106</u>	<u>852,180</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>888,286</u>
Depreciación acumulada:						
Saldo al 31 de diciembre de 2016		-	(294,611)	(836,980)	(187,561)	(1,319,152)
Retiros		-	-	-	15,607	15,607
Gastos por depreciación del año (d)		-	(98,203)	(598,888)	(85,226)	(782,317)
Ajustes		-	-	(7,793)	-	(7,793)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		<u>-</u>	<u>(392,814)</u>	<u>(1,443,661)</u>	<u>(257,180)</u>	<u>(2,093,655)</u>
Valor neto en libros						
Saldo al 31 de diciembre de 2016	US\$	<u>3,356,501</u>	<u>3,633,456</u>	<u>5,605,235</u>	<u>279,254</u>	<u>12,874,446</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	US\$	<u>3,356,501</u>	<u>3,535,253</u>	<u>6,111,428</u>	<u>168,925</u>	<u>13,172,107</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

- (a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía posee bienes en arrendamiento financiero por un monto de US\$1,576,289, para ambos años (véase nota 11). Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la depreciación acumulada de dichos activos es por un monto de US\$552,674 y US\$324,373, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los vehículos garantizan préstamo a largo plazo hasta por un monto de US\$298,963, para ambos años (véase nota 9).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la maquinaria y equipo industrial garantizan préstamo a largo plazo hasta por un monto de US\$870,735, para ambos años (véase nota 9).

Los terrenos, edificios e instalaciones y parte de la maquinaria y equipo industrial de la Compañía, fueron adquiridos a Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. para lo cual la Compañía obtuvo financiamiento a través de un Fondo de Titularización (véase nota 8).

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., registró revalúo de terrenos, edificios e instalaciones y maquinaria en diciembre de 2018, según valúo realizado durante el mes de septiembre de 2018, por Galdámez Sanabria Consultores, S.A. de C.V., valuadores independientes. La valuación fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales para la Valoración, utilizando precios de referencia de mercado, con evidencia de precio de propiedades similares. El valor razonable establecido corresponde a datos no observables de mercado, basados en la categoría de nivel 3 de datos conforme lo establecido en NIIF 13.

- (b) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., ha entregado en arrendamiento su terreno, edificio y maquinaria a Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., por un monto de US\$16,730,133, según contrato de arrendamiento de fecha 19 de noviembre de 2013.

Los detalles del arrendamiento son los siguientes:

Tipo de arrendamiento: Contrato de arrendamiento operativo de inmuebles y maquinaria.

Arrendatario: Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.

Bienes arrendados: Seis inmuebles y construcciones de su propiedad, antes rústicos ahora urbanos, los cuales se encuentran situados sobre el Boulevard del Ejército Kilómetro 8 ½, Jurisdicción de Ilopango, Departamento de San Salvador; y 2 máquinas industriales de su propiedad, (1 máquina impresora troqueladora DRO y 1 impresora troqueladora Flexo Folder Midline).

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

- Destino:** Para operar su empresa y planta industrial con la cual fabrica principalmente cartón corrugado.
- Plazo del contrato:** 10 años, contados a partir del 15 de diciembre de 2013.
- Precio y forma de pago:** El canon mensual del arrendamiento será por la suma de US\$130,000 y anualmente crecerá un 2% durante los próximos 5 años, más IVA; el precio total será de US\$16,730,132.
- Garantía:** Prenda sin desplazamiento sobre una cartera de cuentas por cobrar compuesta por facturas emitidas por la arrendataria a sus clientes clase "A", hasta por un monto de US\$600,000.

- (c) Al 31 de diciembre de 2018, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., posee arrendados sus vehículos, de acuerdo al siguiente detalle:

Arrendataria	Fecha inicio	Fecha vencimiento	Número total de cuotas	Valor renta mensual sin IVA
Specialty Products, S.A. de C.V.	15/11/2014	15/10/2019	60	US\$ 289.05
Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.	30/10/2014	30/09/2019	60	693.16
Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.	15/11/2014	10/10/2020	60	530.89
Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.	30/11/2016	28/10/2021	60	726.54
Rotoflex una división de Sigma, S.A. de C.V.	30/10/2014	30/09/2019	60	568.36
Sigma S.A. de C.V.	30/10/2014	30/09/2019	60	689.07
Sigma S.A. de C.V.	01/10/2014	01/09/2019	60	1,780.83
Sigma S.A. de C.V.	30/10/2014	30/09/2019	60	1,355.92
Sigma S.A. de C.V.	02/01/2015	02/12/2019	60	1,856.00

- (d) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el gasto por depreciación del año incluye la depreciación proveniente del revalúo de edificios e instalaciones y maquinaria y equipo industrial.

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

(7) Costos amortizables por titularización

Un resumen de los costos amortizables por titularización al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos iniciales del Fondo de Titularización (a)	US\$	-	228,843
Comisión por estructuración de crédito (b)		-	54,600
Consultoría financiera		-	15,000
Otros		-	<u>16,611</u>
		-	315,054
Amortización		-	<u>(190,136)</u>
Ajuste (c)		-	<u>(124,918)</u>
	US\$	<u>-</u>	<u>-</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2017, corresponden principalmente a costos amortizables por titularización pagados a Ricorp Titularizadora, S.A., en concepto de titularización, calificación de riesgo, costos directos por fondo de titularización, legales, comisiones de puesto en bolsa, comisiones de Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., y comisiones de Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V.
- (b) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a comisión por estructuración de crédito pagada a Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.
- (c) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a ajuste por reconocimiento del costo amortizado en la titularización (véase nota 8).

El movimiento de la amortización de costos por titularización al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Saldo al inicio del año	US\$	(106,668)
Cargo a resultados del período		(42,885)
Cargo a utilidades retenidas		<u>(40,583)</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>(190,136)</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

(8) Pasivo financiero por titularización a largo plazo

Un resumen del pasivo financiero por titularización a largo plazo al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ricorp Titularizadora, S.A.:</u>		
Fondo de titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana - cero uno, que podrá abreviarse "FTRTIME01" por un monto de US\$9,300,000, mediante 2 tramos, el tramo 1, por un monto de US\$6,510,000 a un plazo de 10 años y una tasa de interés anual del 7% y el tramo 2, por un monto de US\$2,790,000 a un plazo de 7 años y una tasa de interés anual del 6.5%. El contrato de custodia de los documentos se efectuó con la Sociedad Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V. (CEDEVAL). El fondo fue utilizado para la adquisición de inmuebles de Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. (véase nota 6); dicho pasivo financiero por titularización fue otorgado el 20 de diciembre de 2013 y se encuentra garantizado con:		
a) Cesión de derechos del contrato de arrendamiento de Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.		
b) Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., otorga una prenda sin desplazamiento sobre cuentas por cobrar a clientes clase "A" por un monto de US\$600,000.	US\$ 5,279,250	6,262,052
Menos:		
Reconocimiento de costo amortizado de la titularización		(124,918)
Ajuste por costo amortizado	<u>11,172</u>	<u>-</u>
	5,290,422	6,137,134
Menos:		
Vencimiento corriente de pasivo financiero por titularización a largo plazo	<u>(925,640)</u>	<u>(857,884)</u>
Pasivo financiero por titularización a largo plazo menos vencimiento corriente	US\$ <u>4,364,782</u>	<u>5,279,250</u>

La Compañía tiene comprometidos sus flujos de efectivo hasta el plazo de 5 años derivado del pasivo financiero por titularización, en un promedio anual que oscila entre US\$562,210 y US\$2,196,592.

Al 31 de diciembre de 2017, la Administración incurrió en costos amortizables por titularización, los cuales lleva a resultados aplicando un método lineal, en el plazo de los dos tramos de la titularización. Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de dichos costos amortizables por titularización se ajustó contra el pasivo por titularización (véase nota 7).

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

Los vencimientos futuros al 31 de diciembre, del pasivo financiero por titularización, conforme al contrato de titularización, son los siguientes:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hasta un año	US\$	925,640	857,884
Entre uno y cinco años		<u>4,364,782</u>	<u>5,279,250</u>
	US\$	<u>5,290,422</u>	<u>6,137,134</u>

(9) Préstamos bancarios a largo plazo

Un resumen de los préstamos bancarios a largo plazo al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Banco de América Central, S.A.:</u>			
Crédito decreciente obtenido el 23 de diciembre de 2014, por US\$312,911, a 5 años plazo, con vencimiento el 23 de diciembre de 2019, a una tasa de interés nominal de 6.50% anual sobre saldos pagaderos mensualmente y ajustable a opción del Banco y una tasa de interés efectiva de 6.92%. Garantizado con prenda sin desplazamiento a constituirse a favor del Banco sobre vehículos adquiridos hasta por US\$298,963. Crédito adquirido para compra de vehículos. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la tasa de interés era de 6.5%.	US\$	67,134	136,673
Crédito decreciente obtenido el 28 de marzo de 2017, por US\$700,000, a 5 años plazo, con vencimiento el 28 de marzo de 2022, a una tasa de interés nominal de 7% anual sobre saldos pagaderos mensualmente y ajustable a opción del Banco y una tasa de interés efectiva de 7.34%. Garantizado con prenda sin desplazamiento a constituirse a favor del Banco sobre maquinaria y equipo adquirida hasta por US\$870,735. Crédito adquirido para compra de Maquinaria. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la tasa de interés era de 7%.		<u>494,346</u>	<u>621,218</u>
		561,480	757,891
Menos:			
Vencimiento corriente de préstamos bancarios a largo plazo		<u>(203,178)</u>	<u>(193,425)</u>
Préstamos bancarios a largo plazo menos vencimiento corriente	US\$	<u>358,302</u>	<u>564,466</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

Los vencimientos futuros de los préstamos a largo plazo al 31 de diciembre, son los siguientes:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hasta un año	US\$	203,178	193,425
Entre uno y cinco años		<u>358,302</u>	<u>564,466</u>
	US\$	<u>561,480</u>	<u>757,891</u>

(10) Cuenta por pagar a largo plazo

Un resumen de la cuenta por pagar a largo plazo al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L.:</u>			
Deuda por un monto de US\$805,043 asumida por Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. por cuenta de Sigma, S.A. de C.V., según contrato de reconocimiento de deuda de fecha 30 de diciembre de 2015 (véase nota 13). Sigma, S.A. de C.V., adeudaba a CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L. (sucursal El Salvador) el monto indicado derivado de las obligaciones contenidas en los programas de arrendamientos números 007 y 008, que forma parte del contrato marco de arrendamiento de equipo número SIGMA-001-130703. Según acuerdo entre Sigma, S.A. de C.V. y CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L. (sucursal El Salvador), a partir de enero de 2016, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. paga las cuotas correspondientes, relacionadas al contrato mencionado.			
Al 31 de diciembre de 2017, la tasa de interés era de 12.48%.	US\$	-	278,474
Menos:			
Vencimiento corriente de cuenta por pagar a largo plazo		<u>-</u>	<u>(278,474)</u>
Cuenta por pagar a largo plazo menos vencimiento corriente	US\$	<u>-</u>	<u>-</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

Los vencimientos futuros de la cuenta por pagar a largo plazo al 31 de diciembre, son los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hasta un año	US\$ <u>-</u>	<u>278,474</u>

(11) Obligaciones bajo arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre, la Compañía mantiene las siguientes obligaciones por contratos de arrendamiento financiero:

<u>2018</u>	<u>Pagos mínimos por el arrendamiento</u>	<u>Valor presente de los pagos mínimos</u>
Cuentas por pagar de arrendamientos financieros:		
A un año	US\$ 269,259	239,764
Entre dos años y más	<u>442,970</u>	<u>426,539</u>
	712,229	666,303
Menos: cargos financieros futuros	<u>(45,926)</u>	<u>-</u>
Valor presente de las obligaciones por arrendamiento	US\$ 666,303	666,303
Vencimiento corriente de arrendamiento financiero a largo plazo		239,764
Arrendamiento financiero a largo plazo menos vencimiento corriente		<u>426,539</u>
Total	US\$	<u>666,303</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

<u>2017</u>	<u>Pagos mínimos por el arrendamiento</u>	<u>Valor presente de los pagos mínimos</u>
Cuentas por pagar de arrendamientos financieros:		
A un año	US\$ 455,318	395,176
Entre dos años y más	<u>712,229</u>	<u>666,303</u>
	1,167,547	1,061,479
Menos: cargos financieros futuros	<u>(106,068)</u>	<u>-</u>
Valor presente de las obligaciones por arrendamiento	US\$ <u>1,061,479</u>	<u>1,061,479</u>
Vencimiento corriente de arrendamiento financiero a largo plazo		395,176
Arrendamiento financiero a largo plazo menos vencimiento corriente		<u>666,303</u>
Total		US\$ <u>1,061,479</u>

Con fecha 3 de marzo de 2016, la Compañía efectuó contrato de arrendamiento financiero con Astrum Consultores, S.A. de C.V., por un monto de US\$460,407, pagados mediante 60 cuotas mensuales (5 años) de US\$9,117 más IVA e intereses, teniendo la opción de compra al término del contrato por US\$75,000, a una tasa de interés del 7%.

El detalle de los bienes arrendados es el siguiente:

- ✓ LF 6 Montacargas ubicados en Carsa
- ✓ LF 5 Montacargas ubicados en Rotoflex

Con fecha 16 de junio de 2016, la Compañía efectuó contrato de arrendamiento financiero con CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L. - Sucursal El Salvador, por un monto de US\$752,000, pagados mediante 36 cuotas (3 años) de US\$23,048 más IVA, la cual incluye intereses, teniendo la opción de compra al término del contrato por US\$188,000, a una tasa de interés del 6.5%.

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

El detalle de los bienes arrendados es el siguiente:

- ✓ Troqueladora Laineadora, Wenzhou Try Way
- ✓ Inyectora Sopladora Plástico ZHANGJIANG
- ✓ Molde p/tapa Vial, 12 cavidades Yo Jet
- ✓ Cortadora Rebobinadora Kampf, conslit 1406
- ✓ Tanque p/cobrizado, Kaspar Walter 75n

Con fecha 1 de julio de 2017, la Compañía efectuó contrato de arrendamiento financiero con Astrum Consultores, S.A. de C.V., por un monto de US\$90,785 pagados mediante 60 cuotas (5 años) de US\$1,798 más IVA e intereses, teniendo la opción de compra al término del contrato por US\$8,408, a una tasa de interés del 7%.

El detalle de los bienes arrendados es el siguiente:

- ✓ LF 1 Montacargas ubicado en Kontein
- ✓ LF 1 Montacargas ubicado en Specialty

Con fecha 1 de julio de 2017, la Compañía efectuó contrato de arrendamiento financiero con Astrum Consultores, S.A. de C.V., por un monto de US\$66,540 pagados mediante 18 cuotas de US\$3,981 más IVA e intereses, a una tasa de interés del 9.5%.

El detalle de los bienes arrendados es el siguiente:

- ✓ LF 2 Clamps Modelo 90F-RCS-21C Ubicado en Carsa

Los vencimientos futuros al 31 de diciembre, del arrendamiento financiero, son los siguientes:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hasta un año	US\$	239,764	395,176
Entre uno y cinco años		<u>426,539</u>	<u>666,303</u>
	US\$	<u>666,303</u>	<u>1,061,479</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

(12) Proveedores y otras cuentas por pagar

Un resumen de los proveedores y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intereses por pagar	US\$	36,270	37,162
Dirección General de Tesorería		7,735	29,100
CSI Leasing de Centroamérica, S.A. de C.V.		4,242	7,877
BDO Figueroa Jiménez, & Co., S.A.		5,224	4,317
Autofácil, S.A. de C.V.		21,247	-
Cosalco, S.A. de C.V.		150,448	-
Otros		<u>22,325</u>	<u>2,828</u>
	US\$	<u>247,491</u>	<u>81,284</u>

(13) Transacciones entre partes relacionadas

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas al 31 de diciembre, son los siguientes:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar:			
Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.	US\$	53,663	53,663
Sun Chemical, S.A. de C.V.		<u>-</u>	<u>9,250</u>
	US\$	<u>53,663</u>	<u>62,913</u>
Préstamo por cobrar a largo plazo:			
Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. (a)	US\$	<u>3,500,000</u>	<u>3,500,000</u>
Cuentas por cobrar a largo plazo:			
Sigma, S.A. de C.V. (b)	US\$	<u>-</u>	<u>283,956</u>
Cuentas por pagar:			
Sigma, S.A. de C.V.	US\$	62,444	374,646
Casa de OroQ, S.A.		<u>135,000</u>	<u>135,000</u>
	US\$	<u>197,444</u>	<u>509,646</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

- (a) Al 31 de diciembre, el préstamo por cobrar a largo plazo con Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., posee las siguientes condiciones:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.:</u>		
Préstamo mercantil, otorgado el 12 de febrero de 2014, por un monto de US\$2,000,000, a 7 años plazo, con vencimiento el 12 de febrero de 2021, a una tasa de interés de 11% anual sobre saldos, durante los primeros 5 años, a partir del sexto año sufrirá incrementos anuales acumulativos del 1.5%, sobre la tasa inicial establecida, con un techo máximo de 14%, sobre el saldo del capital. El destino del préstamo es para pago de deuda a favor de terceros y está garantizado con:		
a) Promesa de constituir prenda sin desplazamiento a constituirse sobre máquina impresora troqueladora.		
b) Cesión de beneficios de la póliza de seguro contra todo riesgo número TR-00256, por la suma de US\$3,600,000.	US\$ 2,000,000	2,000,000
Préstamo mercantil, otorgado el 26 de noviembre de 2014, por un monto de US\$2,000,000, a 10 años plazo, con vencimiento el 12 de febrero de 2024, a una tasa de interés de 12.5% anual sobre saldos, durante los primeros 7 años, a partir del octavo año sufrirá incrementos anuales acumulativos del 1.5%, sobre la tasa inicial establecida, con un techo máximo de 17%, sobre el saldo del capital. Dicho préstamo mercantil está garantizado con:		
a) Promesa de constituir prenda sin desplazamiento a constituirse sobre máquina impresora troqueladora.		
b) Cesión de beneficios de la póliza de seguro contra todo riesgo número TR-00256, por la suma de US\$3,600,000. En noviembre de 2016, Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., pagó a Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., US\$500,000.	<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>
	US\$ <u>3,500,000</u>	<u>3,500,000</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

(b) Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar a largo plazo con Sigma, S.A. de C.V., posee las siguientes condiciones:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Sigma, S.A. de C.V.:</u>		
Deuda generada el 30 de diciembre de 2015, por un monto de US\$805,043, a 36 meses plazo, con vencimiento el 30 de diciembre de 2018, a una tasa de interés nominal de 14.55% anual sobre saldos. La deuda fue originada en virtud que Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. asumió por cuenta de Sigma, S.A. de C.V., deuda con CSI Leasing de Centroamérica, S.R.L. (sucursal El Salvador).	US\$ -	283,985
Ajuste	-	(29)
		<u>283,956</u>
Menos:		
Vencimiento corriente de cuenta por cobrar a compañías relacionadas a largo plazo	-	(283,956)
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas a largo plazo menos vencimiento corriente	US\$ -	-

Durante el año, las compañías del grupo efectuaron las siguientes transacciones con partes relacionadas:

		<u>Casa OroQ, S.A.</u>		<u>Sigma, S.A. de C.V.</u>		<u>Specialty Products S.A. de C.V.</u>		<u>Cartonera Centroamericana S.A. de C.V.</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipos recibidos	US\$		90,000	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar a largo plazo	US\$	-	-	-	283,956	-	-	-	-
Ingresos por Leasing	US\$	-	-	876,729	767,156	33,663	24,660	1,866,630	1,811,779
Ingresos por intereses	US\$	-	-	21,072	53,316	-	-	440,237	373,908

Las transacciones con compañías relacionadas se efectuaron a los precios normales de lista, menos los descuentos pactados para cada una de las compañías; las compras son efectuadas a precios normales de mercado.

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., es miembro de un grupo de Compañías afiliadas y relacionadas que están bajo una misma dirección y control, existiendo relaciones comerciales con esas compañías; en consecuencia, es posible que las condiciones bajo las cuales se lleven a cabo las transacciones, no sean las mismas que resultarían de ser éstas con entidades independientes.

(14) Certificados de inversión de deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo por US\$3,500,000 de la deuda mercantil que la Compañía tenía con The Network Company Enterprises Inc., se sustituyó por deuda pública a través de una Emisión de Certificados de Inversión en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A., de acuerdo al siguiente detalle:

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN	TRAMO I	TRAMO II
FECHA DE NEGOCIACIÓN	28 de octubre de 2016	23 de noviembre de 2016
TIPO DE TASA	10.31%	11.01%
PRECIO BASE	100%	100%
PLAZO	1,568 días	2,930 días
FECHA DE VENCIMIENTO	12 de febrero de 2021	26 de noviembre de 2024
MONTO A NEGOCIAR	US\$2,000,000	US\$1,500,000
BLOQUES A NEGOCIAR	US\$500,000/US\$1,500,000	US\$1,500,000
CONDICIÓN DE REDENCIÓN ANTICIPADA	A partir del 28 de abril de 2019 o en los trimestres sucesivos después de cada tramo de emisión, previo acuerdo de Junta Directiva.	A partir del 23 de mayo de 2019 o en los trimestres sucesivos previo acuerdo de Junta Directiva.

PAGO DE CAPITAL	Al vencimiento
PAGO DE INTERESES	Mensuales, el 12 de cada mes
BASE DE CÁLCULO	Año calendario
REPRESENTACIÓN DE VALORES	Anotaciones electrónicas en cuenta
CALIFICACIÓN DE RIESGO	PCR A - fecha de referencia de las calificaciones de riesgo es al 30 de junio de 2018
GARANTÍA DE LA EMISIÓN	No cuenta con garantía específica

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

(15) Capital social

La Compañía fue constituida con un capital social inicial de US\$2,000 representado y dividido en 20 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US\$100 cada una, según escritura de constitución N° 80 de fecha 28 de febrero de 2012.

Mediante acuerdo de Junta General de Accionistas N°5, del 9 de diciembre de 2013, se acordó aumentar el capital social en la parte variable en la cantidad de US\$2,267,000, el cual fue pagado en efectivo.

Mediante acuerdo de Junta General de Accionistas N°8, del 31 de diciembre de 2014, se acordó capitalizar la deuda que la Compañía posee con Casa de OroQ, S.A. y aumentar el capital social en la parte variable en la cantidad de US\$32,697.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social de la Compañía asciende a US\$2,301,697, para ambos años, representado y dividido en 23,017 acciones comunes y nominativas, respectivamente, de un valor nominal de US\$100 cada una.

(16) Resultados acumulados

Los resultados acumulados - utilidad (pérdida) al 31 de diciembre, son los siguientes:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pérdida 2013	US\$	(234)	(234)
Utilidad 2014		200,018	200,018
Superávit realizado		21,305	21,305
Utilidad 2015		267,777	267,777
Superávit realizado		21,305	21,305
Utilidad 2016		394,454	394,454
Superávit realizado		21,305	21,305
Utilidad 2017		612,622	612,622
Superávit realizado		21,305	21,305
Ajuste (a)		(136,723)	(136,723)
Utilidad 2018		572,883	-
Superávit realizado		<u>21,305</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>2,017,322</u>	<u>1,423,134</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a ajustes para corregir depreciación acumulada, gastos por intereses e impuesto sobre la renta diferido de activos bajo arrendamiento financiero y para el registro del costo amortizado de la titularización.

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

La Compañía debe destinar anualmente un 7% de sus utilidades, para constituir una reserva legal, hasta llegar al límite mínimo legal requerido por el Código de Comercio equivalente al 20% del capital social. Esta reserva debe ser mantenida en la forma que prescribe la ley, la cual requiere que las dos terceras partes de ella sean invertidas en valores mercantiles salvadoreños o centroamericanos de fácil realización y la otra tercera parte puede invertirse de acuerdo con la finalidad de la sociedad. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de la reserva legal asciende a US\$231,234 y US\$163,298, respectivamente, el cual equivale al 10.05% y 7.09%, respectivamente del capital social.

Las utilidades distribuidas durante el año 2011, que corresponden a ejercicios anteriores ya sea en efectivo o vía capitalización, son consideradas por los accionistas que las reciben como rentas no gravadas de Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando la sociedad que las distribuye haya pagado el impuesto correspondiente. Según las reformas de la ley de Impuesto sobre la Renta en su Artículo 72 establece que los dividendos a distribuir a partir del año 2013 correspondiente a utilidades del ejercicio 2011 y subsiguientes ejercicios se consideran rentas gravadas para los accionistas pagando el 5% de dicho impuesto como definitivo, no así las utilidades que correspondientes al ejercicio 2010 y años anteriores.

De acuerdo al Código de Comercio, al existir pérdidas, éstas deberán cubrirse antes del reparto o asignación de utilidades a los socios.

(17) Impuesto sobre la Renta

El gasto de Impuesto sobre la Renta, por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, ascendió a US\$148,280 y US\$124,915, respectivamente, a una tasa efectiva del 15.3% y 14.6%, respectivamente. Estas cantidades difieren del monto que resultaría de aplicar la tasa de impuesto a la utilidad antes del Impuesto sobre la Renta, según conciliación que se presenta a continuación:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto que resultaría al aplicar las tasas impositivas a la utilidad antes del impuesto sobre la renta	US\$	291,154	256,363
Efecto impositivo de:			
Gastos no deducibles		92,552	95,005
Reserva legal		(20,381)	(17,946)
Renta no gravable		<u>(215,045)</u>	<u>(208,507)</u>
Impuesto calculado sobre la renta (30%)		148,280	124,915
Menos pago a cuenta del impuesto sobre la renta y retenciones		<u>(56,671)</u>	<u>(53,970)</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	US\$	<u>91,609</u>	<u>70,945</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

Con fecha 17 de abril de 2015, la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, declara la inconstitucionalidad de los Artículos 76, 77, 78, 79, 80 y 81 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, reformados por el decreto legislativo N°762 de fecha 31 de julio de 2014; lo que ocasiona que el pago mínimo del impuesto aplicando 1% sobre los activos netos quede sin efecto a partir de la fecha de notificación de dicha sentencia; por lo tanto, los contribuyentes efectuarán el cálculo del impuesto sobre la renta aplicando la tasa del 30% sobre la utilidad del ejercicio.

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones del Impuesto sobre la Renta presentadas por la Compañía para los años 2018, 2017 y 2016.

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

Impuesto sobre la renta diferido

Como se describe en la nota (1), literal (i) inciso cuarto, los bienes inmuebles se contabilizan a su valor revaluado. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Administración registró, con base a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el pasivo por impuesto diferido relacionado con el revalúo de sus edificaciones, registra el impuesto diferido por la diferencia en tasas de depreciación financiera y fiscal. El Impuesto sobre la Renta diferido se ha calculado aplicando la tasa impositiva del 30%, para ambos años a las diferencias temporarias entre el valor en libros y sus correspondientes bases fiscales, según se resume a continuación:

		Diferencias temporarias		Impuesto diferido	
		<u>Deducibles</u>	<u>Imponibles</u>	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>
<u>2018</u>					
Pasivo por arrendamiento financiero	US\$	666,303	-	199,891	-
Activos en arrendamiento financiero		-	1,023,290	-	306,987
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera		-	1,545,240	-	463,572
Revalúo de terrenos		-	257,852	-	25,785
Revalúo de edificios e instalaciones		-	1,106,632	-	331,990
Revalúo de maquinaria		-	721,179	-	216,354
	US\$	<u>666,303</u>	<u>4,654,193</u>	<u>199,891</u>	<u>1,344,688</u>
<u>2017</u>					
Pasivo por arrendamiento financiero	US\$	1,061,478	-	318,444	-
Activos en arrendamiento financiero		-	1,244,123	-	373,236
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera		-	1,236,192	-	370,858
Revalúo de edificio e instalaciones		-	766,962	-	230,089
	US\$	<u>1,061,478</u>	<u>3,247,277</u>	<u>318,444</u>	<u>974,183</u>
Variaciones netas en impuesto diferido corriente Gasto (2018-2017)				US\$	<u>118,553</u>
				Gasto por impuesto diferido	<u>489,058</u>
				Gasto por impuesto diferido del ejercicio	181,415
				ISR Superávit por revaluación	<u>307,643</u>
				Gasto por impuesto diferido	<u>489,058</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
Notas a los Estados Financieros

		Diferencias temporarias		Impuesto diferido	
		Deducibles	Imponibles	Activo	Pasivo
<u>2017</u>					
Pasivo por arrendamiento financiero	US\$	1,061,478	-	318,444	-
Activos en arrendamiento financiero		-	1,244,123	-	373,236
Revalúo de edificios e instalaciones		-	766,962	-	230,089
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera		-	<u>1,236,192</u>	-	<u>370,858</u>
	US\$	<u>1,061,478</u>	<u>3,247,277</u>	<u>318,444</u>	<u>974,183</u>
<u>2016</u>					
Pasivo por arrendamiento financiero	US\$	1,279,833	-	383,950	-
Activos en arrendamiento financiero		-	1,279,833	-	383,950
Revalúo de edificios e instalaciones		-	788,265	-	236,479
Diferencia en gasto por depreciación fiscal/financiera		-	<u>927,144</u>	-	<u>278,143</u>
	US\$	<u>1,279,833</u>	<u>2,995,242</u>	<u>383,950</u>	<u>898,572</u>
Variaciones netas en impuesto diferido corriente (2017-2016)			US\$	<u>65,506</u>	<u>75,611</u>
			Gasto por impuesto diferido	<u>141,117</u>	
			Gasto por impuesto diferido del ejercicio	57,187	
			Gasto por impuesto diferido de ejercicios anteriores	<u>83,930</u>	
			Gasto por impuesto diferido	<u>141,117</u>	

(18) Costos

Un resumen de los costos al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intereses pagados (a)	US\$	534,688	563,567
Depreciación		878,433	782,317
Amortización		-	42,885
Comisiones (b)		43,200	45,863
Honorarios por servicios (c)		97,820	84,791
Otros costos		<u>193,517</u>	<u>184,810</u>
	US\$	<u>1,747,658</u>	<u>1,704,233</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden a intereses pagados al Banco de América Central, S.A. y Ricorp Titularizadora, S.A.

(b) Corresponden a pago de comisiones por administración del Fondo de Titularización.

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

- (c) Corresponden principalmente a pago por representante de los tenedores de valores, Compañía calificador de riesgo, oficial de cumplimiento y honorarios del auditor financiero y fiscal del Fondo de Titularización.

(19) Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos (a)	US\$	79,891	46,900
Honorarios (b)		30,492	21,550
Dietas		4,000	4,333
Aguinaldos		5,679	3,900
Vacaciones		1,092	585
ISSS		2,363	1,800
AFP		6,276	3,303
Seguros gastos médicos		1,369	338
Indemnizaciones		680	-
Bonificaciones		600	-
Suscripciones y publicaciones		542	-
Alquileres		865	-
Viajes y viáticos		5,643	3,077
Otros		<u>1,105</u>	<u>1,045</u>
	US\$	<u>140,597</u>	<u>86,831</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden a sueldos pagados a personal que labora para la Compañía en los cargos de Analista financiera y Administradora Financiera y de Negocios; Adicionalmente, durante el 2018 la Compañía contrató a un Gerente General, el cual laboró solamente de abril a noviembre del mismo año.
- (b) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde principalmente a honorarios pagados al Asesor Administrativo - Financiero de la Compañía.

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

(20) Otros ingresos (gastos) - netos

Un resumen de los otros ingresos (gastos) - netos al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otros ingresos:		
Intereses recibidos (a)	US\$ <u>461,309</u>	<u>468,596</u>
Otros gastos:		
Intereses pagados (b)	(375,078)	(427,224)
Otros	<u>(4,483)</u>	<u>(10,795)</u>
	<u>(379,561)</u>	<u>(438,019)</u>
	US\$ <u><u>81,748</u></u>	<u><u>30,577</u></u>

(a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden a intereses recibidos provenientes del préstamo a largo plazo otorgado a Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., para pago de deuda a favor de terceros (véase nota 13).

(b) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden principalmente a intereses pagados a Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V., por la deuda financiera a largo plazo adquirida para fondear y otorgar un mutuo con garantía prendaria sobre activos a favor de Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. (véase nota 14).

(21) Administración de Riesgos en Instrumentos Financieros

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ciertas revelaciones de los instrumentos financieros, que se relacionan con diferentes riesgos que pueden afectar a la Compañía; tales riesgos son: riesgo crediticio y de tasa de interés.

Riesgo crediticio

La Administración ha desarrollado políticas para el otorgamiento de crédito. La exposición al riesgo crediticio es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores, la antigüedad de los saldos y las garantías que presenten. El crédito está sujeto a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, el historial y las referencias del cliente.

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

Riesgo de tasa de interés

La Compañía tiene activos y pasivos importantes representados principalmente por efectivo, cuentas y préstamos por cobrar, préstamos bancarios, titularización y deuda subordinada, los cuales están sujetos a variaciones en las tasas de interés. La Compañía espera que en el corto plazo las tasas de interés que paga no se incrementen significativamente.

Valor razonable de mercado de los instrumentos financieros

Las estimaciones de valor razonable de mercado se efectúan en la fecha de cada balance de situación, basándose en información relevante e información relacionada con los instrumentos financieros. Estas estimaciones no reflejan premios o descuentos que podrían resultar de ofrecer para la venta en un momento dado, algún instrumento financiero.

La naturaleza de estas estimaciones es subjetiva e involucra elementos inciertos y significativos de juicio, por lo que no pueden ser determinados con precisión.

Cambios en los supuestos podrían afectar significativamente las estimaciones. Los métodos y supuestos utilizados por la Compañía para establecer el valor razonable de mercado de los instrumentos financieros es el valor en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y préstamos bancarios a menos de un año, el cual se aproxima a su valor razonable dada su naturaleza de corto plazo.

(22) Hechos relevantes**Norma Internacional de Información Financiera 16 “Arrendamientos” (NIIF 16)**

NIIF 16 “Arrendamientos”, a partir de su implementación sustituye los requerimientos de NIC 17, dicha norma, sus cambios o modificaciones efectuadas se encuentran con vigencia a partir de enero de 2019; sin embargo, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., se dedica a obtener arrendamientos financieros para entregarlos a sus compañías relacionadas en arrendamiento operativo; por lo cual, no tendrá impacto por la vigencia de dicha Norma, debido a que la Compañía posee todos sus arrendamientos registrados en propiedad, planta y equipo.

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

Inconstitucionalidad de Decretos Legislativos 762, 763 y 764

En sentencia del día 28 de mayo de 2018, con referencia 96-2014, la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, declaró inconstitucionales - por vicio de forma - los Decretos Legislativos número 762, 763, 764, emitidos el 31 de julio de 2014, y publicados en el Diario Oficial número 142, Tomo 404 del 31 de julio de 2014, mediante los cuales se reformó la Ley de Impuesto sobre la Renta y el Código Tributario, y se aprobó la Ley de Impuesto a las Operaciones Financieras (LIOF), respectivamente.

Los aspectos más relevantes contenidos en los decretos anteriormente detallados son la derogación de las exenciones del Impuesto sobre la Renta contenidas en la Ley de Imprenta; la habilitación para que los contribuyentes y la Administración Tributaria determinen Precios de Transferencias, utilizando los lineamientos de la OCDE; la interrupción del plazo de la caducidad de la facultad fiscalizadora; y la creación de la Ley de Impuesto a las Operaciones Financieras.

Sin embargo, para evitar la posible insolvencia en el presupuesto en ejecución, por la invalidación de los tributos contemplados en los decretos declarados inconstitucionales, la Sala de lo Constitucional ordenó que se difieran los efectos de la sentencia, hasta el día 31 de diciembre de 2018, término durante el cual podrán seguir aplicando los decretos legislativos impugnados. Vencido dicho plazo, los citados decretos serán expulsados del ordenamiento jurídico y no será posible su aplicación.

Reformas a la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones

Según decreto legislativo N°787 de fecha 28 de septiembre de 2017, se sustituye el artículo 16 estableciendo un incremento de un uno por ciento en las tasas de cotización para los empleadores y trabajadores.

La tasa de cotización será de quince por ciento del ingreso base de cotización respectiva. Esta tasa se distribuirá así:

- a) Siete punto veinticinco por ciento (7.25%) del ingreso base de cotización a cargo del trabajador, la cual Se destinará íntegramente a su cuenta individual de ahorro para pensiones; y
- b) Siete punto setenta y cinco por ciento (7.75%) del ingreso base de cotización, a cargo del empleador.

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

La tasa de cotización previsional se aplicará a partir del mes de devengue de noviembre de 2017, que corresponde pagarse los primeros diez días hábiles del mes de diciembre del mismo año.

Nuevas Tarifas de Salarios Mínimos

Según decreto ejecutivo N°6 de fecha 21 de diciembre de 2017, emitido por el Órgano Ejecutivo de la República de El Salvador en el Ramo de Trabajo y Previsión Social, se establecen las nuevas tarifas de salarios mínimos a partir del uno de enero de dos mil dieciocho, para las y los trabajadores del Comercio y Servicios, Industria e Ingenios Azucareros que laboren en cualquier lugar de la República, devengarán por jornada ordinaria de trabajo diario diurno Diez Dólares (US\$10.00), equivalente a Uno Punto Veinticinco de Dólar (US\$1.25) la hora. Para determinar el salario mensual se deberá aplicar la regla aritmética de multiplicar el salario diario por 365 días y el resultado dividirlo entre 12 meses. Dicho decreto entrará en vigencia el día uno de enero de dos mil dieciocho, previa su publicación en el Diario Oficial.

Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos

Según decreto N°498 de fecha 2 de diciembre de 1998 y reformas según decreto N°777 de fecha 21 de agosto de 2014, la Asamblea Legislativa, reformó la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, la cual tiene por objeto prevenir, detectar, sancionar y erradicar el delito de lavado de dinero y de activos, y delitos conexos, así como su encubrimiento; misma que es aplicable a cualquier persona natural o jurídica, aun cuando esta última no se encuentre constituida legalmente; quienes deberán presentar la información que les requiera la autoridad competente, que permita demostrar el origen lícito de cualquier transacción que realicen.

El instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la Prevención del Lavado de Dinero y de Activos de 2013, establecía hasta el 31 de diciembre de 2015, como fecha máxima para que las empresas se acreditaran y registraran ante la Unidad de Investigación Financiera de la Fiscalía (UIF). En la publicación de la Fiscalía del 8 de diciembre de 2015, se estableció como nueva fecha para el registro de las empresas, el 31 de marzo de 2016.

Para fines de acreditación ante la UIF se plantea en el comunicado un plan escalonado por tipos de sociedades, donde la empresa privada se clasifica en las categorías de gran contribuyente y mediano contribuyente, para todas las sociedades que se ubican en una de estas categorías, tenían hasta el 31 de marzo y 30 de junio de 2017, respectivamente para proceder a la acreditación.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía nombró su delegado de cumplimiento y elaboró el manual de políticas y procedimientos para la prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo; adicionalmente, ya se encuentra generando los reportes que se necesitan para presentar la información exigida; por lo tanto, la administración se encuentra en cumplimiento de la referida Ley, en lo aplicable.

Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria

Según decreto N°592 de fecha 18 de diciembre de 2013, la Asamblea Legislativa, aprobó la Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria, la cual tiene por objeto regular las condiciones bajo las cuales las y los trabajadores permanentes que laboren en el sector privado, e instituciones autónomas que generen recursos propios y cuyas relaciones laborales se rigen por el Código de Trabajo. La prestación establecida en la ley, solo será aplicable a las renunciaciones que se hayan producido a partir de su entrada en vigencia el día 1 de enero del año 2015.

Las y los trabajadores permanentes que renuncien a su empleo, a partir de los dos años, recibirán una prestación económica equivalente a quince días de salario básico por cada año de servicio. Para los efectos del cálculo de la prestación económica, ningún salario podrá ser superior a dos veces el salario mínimo diario legal vigente correspondiente al sector al que corresponda la actividad económica del empleador.

La compensación económica que se pague al trabajador como consecuencia de las regulaciones establecidas en la ley, estará exenta del pago del Impuesto sobre la Renta.

Debido a que los 2 empleados de la Compañía no cumplen el requisito de los 2 años, no se ha considerado necesario crear una provisión por este concepto.

(23) Reformas fiscalesLey de Contribución Especial a los Grandes Contribuyentes para el Plan de Seguridad Ciudadana

Según decreto N°161 de fecha 29 de octubre de 2015 publicado en el Diario Oficial el 5 de noviembre de 2015, el objetivo de la ley es el establecimiento de una contribución especial por parte de los grandes contribuyentes, que permita el financiamiento y ejecución del plan de seguridad ciudadana.

(Continúa)

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

Con la aplicación de dicha Ley los grandes contribuyentes que obtengan ganancias netas iguales o mayores a US\$500,000 calcularán la tasa del 5% sobre la ganancia neta en concepto de contribución especial.

Dicha ley entró en vigencia a partir del 13 de noviembre de 2015, y sus efectos durarán por un período de cinco años.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no calculó el 5% sobre las ganancias netas debido a que tiene la categoría de Otro Contribuyente.

(24) Sistema de cambio y unidad monetaria

Los estados financieros de la Compañía, están expresados en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), moneda funcional determinada por la Administración.

(25) Aprobación de estados financieros

Con fecha 31 de enero de 2019 y 23 de enero de 2018, la Administración de la Compañía autorizó la emisión de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.