

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Estados financieros

31 de diciembre de 2019

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Estados financieros

31 de diciembre de 2019

Índice de contenidos

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1-3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultados	5
Otro resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9-72

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva y Accionistas de
Almacenadora LAFISE, S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Almacenadora LAFISE, S. A. (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, los estados de resultados, otro resultado integral, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras de Nicaragua (la Superintendencia).

Base de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). 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 informe. 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) junto con los requerimientos del Código de Ética del Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Remitimos la atención a la nota 31 de los estados financieros. La Compañía consideró apropiado no aplicar lo indicado en la comunicación DS-IAGD-1870- 10-2019/LAME de fecha 18 de octubre de 2019 establecida por la Superintendencia, para revertir la operación relacionada con el aporte de capital por C\$ 44,443,241. Lo anterior, debido a que existe un proceso apelativo correspondiente a la resolución antes mencionada, y que aún no se ha concluido. Nuestra opinión no ha sido modificada con respecto a este asunto.

A la Junta Directiva y Accionistas de
Almacenadora LAFISE. S. A.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia, y del control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que esta.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso 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 acerca de si los estados financieros en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa 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 que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.

A la Junta Directiva y Accionistas de
Almacenadora LAFISE, S. A.

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la Administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.



Alfredo Antonio Artiles
Contador Público Autorizado

Managua, Nicaragua
30 de marzo de 2020



KPMG

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2019

(Expresado en córdobas)

	Nota	2019	2018	1 de enero de 2018
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	8,718,826	14,201,572	15,238,220
Caja		600,251	1,640,036	3,247,213
Bancos		3,144,202	5,742,618	11,806,231
Depósitos restringidos		203,554	194,015	184,776
Equivalente de efectivo		4,770,819	6,624,903	-
Cartera a costo amortizado	5,6	2,125,534	356,684	333,291
Cartera de créditos	5,6	2,125,534	356,684	333,291
Créditos vigentes		2,124,980	356,684	333,291
Intereses y comisiones por cobrar sobre créditos		554	-	-
Cuentas y documentos por cobrar	7	51,169,037	37,255,620	26,948,829
Otros deudores, neto	9	6,341,423	6,127,399	5,802,299
Activo material	10	468,831,936	435,398,282	228,559,381
Propiedad, planta y equipo		468,831,936	435,398,282	228,559,381
Terrenos, edificios e instalaciones, neto		418,033,115	374,702,910	123,810,766
Mobiliario y equipo, neto		739,737	1,031,766	1,327,160
Equipo de computación, neto		123,462	375,862	724,833
Vehículos, neto		4,210,074	3,905,881	3,592,389
Equipos de operación, neto		45,274,354	48,179,752	28,735,073
Construcciones en curso, neto		451,194	7,202,111	70,369,160
Activos intangibles	11	282,020	452,120	866,467
Bienes recibidos de recuperaciones, neto	8	3,556,539	-	-
Activos fiscales	12	4,041,007	-	-
Otros activos	13	14,108,630	10,556,004	9,238,670
Total activos		559,174,952	504,347,681	286,987,157
Pasivos				
Pasivos financieros a costo amortizado	14	80,291,189	82,632,160	84,297,477
Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos		80,291,189	82,632,160	84,297,477
Pasivos fiscales	12	5,593,455	530,690	2,855,515
Impuestos diferidos	12	2,251,236	-	-
Pasivos por pagar y provisiones	15	15,477,671	16,127,250	17,301,042
Otros pasivos	16	63,852	44,656	47,886
Total pasivos		103,677,403	99,334,756	104,501,920
Patrimonio				
Fondos propios		327,383,759	276,899,135	182,485,237
Capital social pagado		132,690,000	132,690,000	48,850,000
Aportes a capitalizar		44,445,000	-	-
Reservas patrimoniales		22,707,458	22,707,458	21,121,373
Resultados acumulados		127,541,301	121,501,677	112,513,864
Ajustes de transición		128,113,790	128,113,790	-
Total patrimonio		455,497,549	405,012,925	182,485,237
Cuentas contingentes	28	1,538,117,130	2,380,870,070	2,233,214,989
Mercancías almacenadas		(1,136,442,899)	(1,178,145,314)	(1,765,682,609)
Mercadería en depósito financiero		(290,705,055)	(360,148,398)	(676,320,585)
Mercadería en depósito fiscal		(509,382,926)	(450,915,304)	(581,269,087)
Mercadería en depósito corriente		(40,082,848)	(367,081,612)	(508,092,937)
Mercadería en almacenamiento simple		(296,272,070)	-	-
Seguros y fianzas		2,674,999,752	3,559,455,107	3,999,337,321
Seguros		2,669,924,037	3,554,605,532	3,994,718,684
Fianzas		5,075,715	4,849,575	4,618,637
Acreedores contingentes		(439,723)	(439,723)	(439,723)
Cuentas de orden	28	(497,154,755)	(627,023,558)	(1,172,442,004)
Certificados de depósitos en circulación		(290,705,055)	(360,148,398)	(676,320,584)
Emisores de bonos de prenda		(219,681,361)	(280,106,821)	(509,308,968)
Otras cuentas de orden deudoras		13,231,661	13,231,661	13,187,548

Las notas forman parte integral de estos estados financieros. El presente estado de situación financiera fue aprobado por la Junta Directiva, bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.



ALMACENADORA LAFISE, S. A.

(Managua, Nicaragua)

Estado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

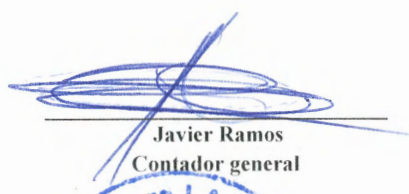
(Expresado en córdobas)

	Nota	2019	2018
Ingresos		137,583,924	153,170,547
Ingresos por servicios operativos	17	129,184,776	134,831,972
Servicios almacén financiero y corriente		14,077,358	83,720,883
Servicios almacén fiscal		43,811,849	51,111,089
Servicios logísticos		71,295,569	-
Ingresos financieros	19	5,876,342	10,589,568
Ingresos financieros por efectivo		43,885	107,606
Ingresos financieros por inversiones		212,396	122,980
Ingresos financieros por cartera de crédito		121,798	-
Ingresos financieros por emisión y mantenimiento de títulos		5,465,666	10,254,417
Ingresos financieros diversos		32,597	104,565
Ingresos por efectos cambiarios	20	952,430	826,919
Disminución de provisión por incobrabilidad	21	294,979	659,273
Ingresos diversos	22	1,275,397	6,262,815
Gastos		126,211,819	139,915,311
Gastos por servicios operativos	17	81,666,530	98,709,617
Gastos por servicios almacén financiero y corriente		12,871,476	60,971,779
Gastos por servicios almacén fiscal		23,259,831	37,737,838
Gastos por servicio logísticos		45,535,223	-
Gastos financieros	19	6,987,414	5,770,143
Gastos por efectos cambiarios	20	4,260,097	4,564,661
Gastos por incobrabilidad de la cartera de crédito, cuentas y documentos por cobrar, otros	21	81,249	337,318
Gastos de administración	18	33,057,614	30,418,370
Gastos diversos	22	158,915	115,202
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		11,372,105	13,255,236
Gasto por impuesto sobre la renta	12	5,332,481	2,681,338
Resultado del ejercicio		6,039,624	10,573,898

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros. El presente estado de resultados fue aprobado por la Junta Directiva, bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.


Gerente General
 Gerente General
 Managua, Nicaragua


Contralora
 Contralora
 Managua, Nicaragua


Contador general
 Contador general
 Managua, Nicaragua

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Otro resultado integral

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en córdobas)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado del ejercicio		6,039,624	10,573,898
Otros resultados integrales			
Partidas que no se reclasificarán al resultado del ejercicio		-	-
Total otro resultado integral		-	-
Total resultados integrales		6,039,624	10,573,898

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros. El presente estado de otro resultado integral fue aprobado por la Junta Directiva, bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.


Mauricio Sandino
Gerente general


Lorena Lopez
Contralora


Javier Ramos
Contador general



ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Estado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en córdobas)

Nota	Fondos propios						Aumentos y disminución por ajustes de transición	Total patrimonio
	Capital suscrito	Capital social pagado	Aportes a capitalizar	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados	Total fondos propios		
Saldo inicial al 31 de diciembre de 2017	48,850,000	48,850,000	-	21,121,373	112,513,864	182,485,237	-	182,485,237
Ajustes por cambios de políticas contables	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo reexpresado al 1 de enero de 2018	48,850,000	48,850,000	-	21,121,373	112,513,864	182,485,237	-	182,485,237
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	10,573.898	10,573.898	-	10,573.898
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	128,113,790	128,113,790
Total resultados integrales	-	-	-	-	10,573,898	10,573,898	128,113,790	138,687,688
Otras transacciones del patrimonio								
Aportes para incrementos de capital	23	83,840,000	83,840,000	-	-	83,840,000	-	83,840,000
Traslado de los resultados acumulados a reserva legal		-	-	1,586,085	(1,586,085)	-	-	-
Saldo final al 31 de diciembre de 2018		132,690,000	132,690,000	-	22,707,458	121,501,677	128,113,790	405,012,925
Resultado del ejercicio		-	-	-	6,039,624	6,039,624	-	6,039,624
Total resultados integrales		-	-	-	6,039,624	6,039,624	-	6,039,624
Otras transacciones del patrimonio								
Aportes para incrementos de capital	23	-	-	44,445,000	-	44,445,000	-	44,445,000
Traslado de los resultados acumulados a reserva legal		-	-	905,944	(905,944)	-	-	-
Saldo final al 31 de diciembre de 2019		132,690,000	-	44,445,000	23,613,402	126,635,357	128,113,790	455,497,549

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros. El presente estado de cambios en el patrimonio fue aprobado por la Junta Directiva, bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.



Lorena López
Contralora



Javier Ramos
Contador general

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

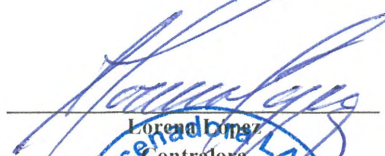
(Expresado en córdobas)

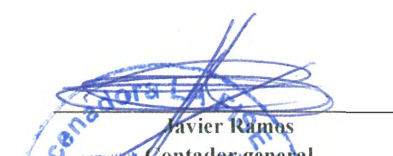
	Nota	2019	2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Resultado neto del período		6,039,624	10,573,898
Ajustes para obtener los flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Provisiones para cuentas y documentos por cobrar	7, 21	81,249	337,318
Ingresos por intereses		(5,832,456)	(10,481,961)
Gastos por intereses		6,987,414	5,770,143
Depreciaciones	10	14,595,286	20,359,740
Amortizaciones	13	697,734	818,734
Gasto por impuesto sobre la renta	12	5,332,481	2,681,338
Total ajustes		21,861,708	19,485,312
(Aumento) disminución neto de los activos de operación			
Cartera de crédito		(1,501,824)	287,486
Cuentas y documentos por cobrar		(17,442,721)	(10,500,876)
Otros activos		(251,969)	(1,416,216)
Aumento (disminución) neto de los pasivos de operación			
Provisiones		(806,414)	(1,416,565)
Otros pasivos		4,489,781	2,417
Total efectivo generado por actividades de operación		6,348,561	6,441,558
Cobros / pagos por impuesto sobre la renta		(2,489,065)	(5,011,807)
Cobros / pagos por intereses			
Intereses cobrados		5,831,902	10,481,962
Intereses pagados		(6,881,157)	(5,777,581)
Flujo neto generado por actividades de operación		8,849,865	16,708,030
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Pagos			
Adquisición de activos materiales		(10,972,909)	(15,474,269)
Adquisición de activos intangibles		(527,634)	(404,387)
Flujo neto generado por actividades de inversión		(11,500,543)	(15,878,656)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Pagos			
Préstamos cancelados (*)		(6,139,884)	(5,601,698)
Aportes de capital	23	1,759	3,197
Flujo neto generado por actividades de financiación		(6,138,125)	(5,598,501)
Aumento (disminución) neto del efectivo y equivalentes		(8,788,803)	(4,769,127)
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		3,306,057	3,732,479
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		14,201,572	15,238,220
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	4	8,718,826	14,201,572

(*) Incluyen los préstamos con instituciones financieras y por otros financiamientos.

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros. El presente estado de flujos de efectivo fue aprobado por la Junta Directiva, bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.


Ericka Sandino
Gerente general


Lorena Gomez
Contralora


Javier Ramos
Contador general

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Estados financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en córdobas)

(1) Compañía que reporta

(a) Naturaleza jurídica

Almacenadora LAFISE, S. A. (la Compañía) fue constituida el 15 de agosto de 1995, conforme con las leyes de la República de Nicaragua, con una vida economía de noventa y nueve años, según la Escritura Pública n.º 33 presentada al Registro Público Mercantil de Managua. Su actividad principal es brindar servicios de custodia y conservación de bienes y mercaderías, emitir certificados de depósitos y bonos de prenda, conceder adelantos o préstamos sobre dichos bonos y efectuar negociaciones de bonos de prenda por cuenta de sus depositantes.

La Compañía tiene sus oficinas principales administrativas en Managua, kilómetro 5.5 carretera a Masaya, en el edificio Centro Financiero LAFISE segundo piso, oficina número 6.

La Compañía es una empresa subsidiaria de Banco LAFISE BANCENTRO, S. A. el cual es dueño del 99.54 % de las acciones de la Compañía.

La Compañía fue autorizada para operar en el territorio nacional como almacén general de depósito de naturaleza financiera, bajo Resolución SIB-OIF-III-37-95 fechada el cinco de diciembre del año mil novecientos noventa y cinco.

La Compañía se encuentra regulada por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras de Nicaragua (la Superintendencia), mediante la Ley 734/2010, de 21 y 22 de octubre, de Almacenes Generales de Depósitos (Ley 734/2010), que reformó el capítulo n.º 1 del título IV, relativo a los Almacenes Generales de Depósitos por medio del Decreto 828/1963, de 10 de mayo, de Bancos y Otras Instituciones Financieras.

La Compañía ha preparado y presentado los estados financieros, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre 2019, los estados de resultados, cambios en el patrimonio, estado de flujo de efectivo y otros resultados integrales por el año terminado en esa fecha de conformidad con el Marco Contable (MC) para los Almacenes Generales de Depósito y Normas Prudenciales emitidas por la Superintendencia.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(1) Compañía que reporta (continuación)

(b) Base de preparación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con el Marco Contable (MC) para los Almacenes Generales de Depósito, incluyendo las disposiciones emitidas por el Superintendente y normas prudenciales emitidas por la Superintendencia, y se ha aplicado la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) versión 2017.

De conformidad con la Resolución CD-SIBOIF-1026-1-NOV10-2017 del 10 de noviembre de 2017, a partir del 1 de enero de 2019, entró en vigencia el nuevo Marco Contable para las instituciones de Almacenes Generales de Depósito, emitido por la Superintendencia. Las instituciones deberán implementar el marco contable en un período de transición comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018, con el fin de establecer comparabilidad con el período 2019.

Estos son los primeros estados financieros anuales de la Compañía preparados de acuerdo con el nuevo marco contable emitido por la Superintendencia.

En la nota 37 se proporciona una explicación de cómo la transición al nuevo marco contable ha afectado el estado de situación financiera, el estado de resultado, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo de la Compañía.

Las Normas de Contabilidad establecidas por la Superintendencia se resumen en el marco contable para Instituciones de Almacenes Generales de Depósito de la Intendencia de Almacenes. Estas normas son de obligatorio cumplimiento para las instituciones supervisadas por dicho organismo.

(c) Base de medición

Los estados financieros se presentan sobre la base del costo histórico con excepción del valor presente de la indemnización por antigüedad.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(1) Compañía que reporta (continuación)

(d) Moneda funcional y de presentación

Para propósito de los estados financieros, la moneda funcional y de presentación es el córdoba (C\$), moneda oficial de la República de Nicaragua. Para la conversión a córdoba de transacciones y operaciones en otras divisas se utilizará el tipo de cambio oficial emitido por el Banco Central de Nicaragua (BCN). La tasa oficial de cambio con respecto al dólar de los Estados Unidos de América (USD) se desliza diariamente, con base en una tabla emitida y publicada mensualmente por el Banco Central de Nicaragua (BCN). Al 31 de diciembre de 2019, la tasa oficial de cambio vigente era de C\$ 33.8381 (2018: C\$ 32.3305) por USD 1.

Existe un mercado cambiario libre autorizado por el BCN, el que opera a través de bancos comerciales, financieras y casas de cambio; ese mercado se rige por la oferta y la demanda y hay similitud entre la tasa de cambio de ese mercado libre con respecto a la tasa oficial de cambio.

(e) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración emita juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y las cantidades informadas de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales podrían diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en el cual el estimado es revisado en todo período futuro que los afecte. Las estimaciones más significativas en el balance de situación son:

Nota 7 - Provisión para las cuentas por cobrar y documentos por cobrar

Nota 10 - Depreciación de activo material

Nota 15 - Indemnización por antigüedad

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(2) Políticas de contabilidad significativas

Las políticas de contabilidad significativas abajo descritas han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en los estados financieros.

(a) Efectivo y equivalente al efectivo

Se reconocerá como efectivo y equivalente al efectivo cuando se adquiriera o invierta en un activo que cumpla con los siguientes parámetros.

- (i) El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista, sean estos en Córdobas o Dólares.
- (ii) Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, deben ser fácilmente convertibles en cantidades determinadas de efectivo, deben estar sujetos a un riesgo insignificante de cambios en su valor.
- (iii) Una inversión financiera cumple los requisitos de un equivalente al efectivo cuando tiene un período de vencimiento corto, digamos, de tres meses o menos desde la fecha de la adquisición.

(b) Cartera de crédito

Comprende los saldos de créditos vigentes, renovados, vencidos y en cobro judicial estratificados por tipo de crédito (comerciales y de consumo) junto con los intereses devengados, comisiones por cobrar y la provisión para la cartera de créditos directos otorgados por la institución, dentro de su actividad de intermediación financiera. Estos financiamientos otorgados con garantía de mercadería recibida en bodegas propias, arrendadas y habilitadas y bajo la emisión de un certificado de depósito y bono de prenda, adicionalmente se incluyen los créditos otorgados al personal de la compañía.

Constitución de provisiones:

En el caso de una adjudicación de bienes recibidos en recuperación de créditos, la Compañía deberá trasladar las respectivas provisiones del crédito a provisiones para bienes adjudicados recibidos en recuperación de créditos hasta tanto no se realice la cancelación por la venta del bien.

En todo caso, la provisión contabilizada no podrá ser menor que los siguientes porcentajes del valor del bien que registre en los libros:

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(b) Cartera de crédito (continuación)

En bienes muebles:

- (i) 30 % Desde su registro hasta los 6 meses de la adjudicación del bien.
- (ii) 100 % Después de 6 meses de la adjudicación del bien.

En bienes inmuebles:

- (i) 30 % Después de 6 meses hasta los 12 meses desde la adjudicación.
- (ii) 50 % Después de 12 meses y hasta 18 meses desde la adjudicación.
- (iii) 75 % Después de 18 meses hasta los 24 meses desde la adjudicación.
- (iv) 100 % Después de 24 meses desde la adjudicación.

Reversión de provisiones constituidas:

Las provisiones constituidas podrán revertirse una vez que se efectúe la venta del bien que corresponda, considerando previamente contra estas provisiones, las posibles pérdidas que se determinen por efecto de disminución del valor del bien al momento de la venta. Si el bien de que se trate se vende por mayor valor, tanto el exceso del valor de la venta como las provisiones constituidas deberán registrarse como ganancia por venta de activos diversos.

(c) Reconocimiento de los ingresos financieros

(i) Efectivo y equivalente de efectivo

Los ingresos por intereses sobre efectivo y equivalente de efectivo se registran conforme se devengan.

(ii) Instrumentos de deuda

Los ingresos financieros sobre instrumentos de deuda se registran conforme se devengan utilizando el método de interés efectivo.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(c) Reconocimiento de los ingresos financieros (continuación)

(iii) Cartera de crédito

Los ingresos financieros sobre instrumentos de deuda se registran conforme se devengan utilizando el método de interés efectivo

La causación de los rendimientos financieros se suspenderá el día que se traslada el crédito a situación de vencido, simultáneamente se sanearán los intereses acumulados a esa fecha.

En tanto el crédito se mantenga en cartera vencida, el control de los intereses devengados se llevará en cuentas de orden. En caso de que dichos intereses vencidos sean cobrados (recuperados), se reconocerán directamente en los resultados del ejercicio como ingresos por intereses.

(d) Cuentas y documentos por cobrar

(i) Cuentas por cobrar

Se registran los movimientos causados por servicios devengados y no percibidos en concepto de: almacenaje, seguros y manejo sobre mercadería recibidas en depósitos, en bodegas propias, arrendadas o habilitadas, en el almacén financiero y fiscal, así como también los pagos de impuestos por cuenta de los clientes y por financiamientos documentados a corto plazo mediante pagarés.

(ii) Documentos por cobrar

Comprende los documentos por cobrar que se deriven de las exportaciones de mercaderías dadas en garantía por la emisión de bonos de prenda y, los créditos comerciales sin bonos de prenda otorgados a personas naturales o jurídicas, para financiar operaciones vinculadas a bienes o mercaderías que se encuentren depositadas en las bodegas de la Compañía o cuyo destino de importación y/u origen de exportación es la misma compañía. Estos créditos se otorgan a un plazo no mayor de sesenta (60) días, por un monto igual o menor al 75 % del valor estimado de la mercadería. Los créditos documentados que no se hayan pagado a su vencimiento deberán convertirse en créditos amparados con certificados de depósitos y bonos de prenda, en un plazo no mayor de treinta (30) días de vencido.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(d) Cuentas y documentos por cobrar (continuación)

(iii) Provisión para cuentas y documentos por cobrar (continuación)

Cuentas por cobrar

De conformidad con la Norma sobre Evaluación de los Saldos en Cuentas por Cobrar y de Bienes Adquiridos en Recuperación por parte de los Almacenes Generales de Depósito (Resolución n.º CD-SIBOIF-830-1-ABR11-2014). La Compañía establece la provisión por antigüedad de saldos como se detalla a continuación:

- i) 50 % del saldo que se encuentre en el estrato de más de 90 a 120 días;
- ii) 70 % del saldo que se encuentre en el estrato de más de 120 a 150 días;
- iii) 100 % del saldo total acumulado cuando existan saldos de más de 151 días.

Se consideran vencidos los saldos totales acumulados de cada cliente treinta (30) días después de que hayan sido provisionados en un 100 %.

Créditos documentados

Los créditos documentados vencidos que no se hayan convertido a créditos amparados con certificados de depósitos y bonos de prenda en el plazo establecido, deberán ser provisionados en un 100 %.

Adicionalmente, los saldos totales acumulados en cuentas por cobrar deberán ser saneados a los ciento ochenta y un días (181) de vencidos.

Provisiones

Una provisión es reconocida en el balance de situación financiera cuando la Compañía tiene una obligación legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que requiera de la salida de beneficios económicos para cancelar la obligación.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(e) Activos recibidos en recuperación de créditos

En el caso de una adjudicación de bienes recibidos en recuperación de créditos y de cuentas por cobrar, la Compañía deberá trasladar las respectivas provisiones de las cuentas por cobrar a provisiones para bienes adjudicados recibidos en recuperaciones, hasta tanto no se realice la cancelación por la venta del bien.

En todo caso, la provisión contabilizada no podrá ser menor que los siguientes porcentajes del valor del bien que registre en los libros:

En bienes muebles:

- (i) 30 % Desde su registro hasta los 6 meses de la adjudicación del bien.
- (ii) 100 % Después de 6 meses de la adjudicación del bien.

En bienes inmuebles:

- (i) 30 % Después de 6 meses hasta los 12 meses desde la adjudicación.
- (ii) 50 % Después de 12 meses y hasta 18 meses desde la adjudicación.
- (iii) 75 % Después de 18 meses hasta los 24 meses desde la adjudicación.
- (iv) 100 % Después de 24 meses desde la adjudicación.

Reversión de provisiones constituidas

Las provisiones constituidas podrán revertirse una vez que se efectúe la venta del bien que corresponda, considerando previamente contra estas provisiones, las posibles pérdidas que se determinen por efecto de disminución del valor del bien al momento de la venta. Si el bien de que se trate se vende por mayor valor, tanto el exceso del valor de la venta como las provisiones constituidas deberán registrarse como ganancia por venta de activos diversos.

(f) Propiedad, planta y equipo

(i) Reconocimiento y medición

Los bienes muebles e inmuebles tangibles que posee la Compañía para el desarrollo de sus actividades se registran al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, en caso de que existan. Los costos de mantenimiento y reparaciones que no aumentan la vida útil del activo se reconocen en los resultados del período en el momento en que se incurren; los costos relacionados con mejoras importantes se capitalizan.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(f) Propiedad, planta y equipo (continuación)

(ii) Costos iniciales

Si la Compañía invirtiera en la renovación y/o modificación de algún activo o elemento de propiedad planta y equipo por regulaciones gubernamentales, medioambientales, de seguridad, de urbanismo o cualquier regulación que impidiera seguir operando o que provocará la disminución de ingresos por no cumplir con dicha regulación y para ello debe realizar dicha inversión y/o modificación dichos elementos de propiedades, planta y equipo cumplen las condiciones para su reconocimiento como activos, porque permiten a la Compañía obtener beneficios económicos adicionales del resto de sus activos, respecto a los que hubiera obtenido si no los hubiera invertido y/o modificado.

(iii) Costos posteriores

No se reconocerá, en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo los costos derivados del mantenimiento periódicos del elemento, a menos que sea en una renovación significativa que sin ella el elemento o activo dejaría de operar y la Compañía no seguiría recibiendo ingresos de este activo a consecuencia de no hacer la inversión, en tal caso dicha renovación se registrará y llevará un registro por separado, determinando el tiempo que dicha renovación habilitará el funcionamiento del activo, en consecuencia deberá darse de baja una vez se realice una inversión similar en el activo.

Los costos periódicos por reparaciones y mantenimientos se reconocerán en el resultado cuando se incurra en ellos. Los costos del mantenimiento periódico son principalmente los costos de mano de obra y los consumibles, que pueden incluir el costo de pequeños componentes.

(iv) Medición en el momento del reconocimiento

Un elemento de propiedades, planta y equipo, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se medirá por su costo.

(v) Componentes del costo

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

- i) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(f) Propiedad, planta y equipo (continuación)

(v) Componentes del costo (continuación)

- ii) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

El reconocimiento de los costos en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo terminará cuando el elemento se encuentre en el lugar y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la Administración.

(vi) Depreciación

Se depreciará de forma separada cada parte de un elemento de propiedades, planta y equipo que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento.

La Compañía distribuirá el importe inicialmente reconocido con respecto a una partida de propiedades, planta y equipo entre sus partes significativas y depreciará de forma separada cada una de estas partes.

(vii) Reconocimiento y registro de la depreciación

El cargo por depreciación de un período se reconocerá en el resultado del mismo, en caso de existir diferencia entre la depreciación financiera y la fiscal se deberá hacer una conciliación fiscal para efecto del pago del impuesto sobre la renta. El importe depreciable de un activo se distribuirá de forma sistemática a lo largo de su vida útil.

La depreciación de un activo comenzará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la Gerencia.

Los terrenos y los edificios son activos separados, y se contabilizarán por separado, incluso si han sido adquiridos de forma conjunta.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(f) Propiedad, planta y equipo (continuación)

(viii) Método de depreciación

La depreciación se reconoce en los resultados del período usando el método de lineal de acuerdo a la vida financiera estimada del bien. Las vidas financieras estimadas son las siguientes:

	<u>Años</u>
Edificios	20 y 60
Equipos de operación	5, 10 y 20
Equipos y mobiliario	5 y 3
Equipo rodante	5
Equipos de computación	2

(ix) Deterioro del valor

Esta política es aplicable únicamente a los activos que se contabilicen según su valor revaluado (es decir, valor razonable en la fecha de la revaluación menos cualquier depreciación acumulada posterior y pérdida por deterioro de valor acumulada posterior). La única diferencia entre el valor razonable de un activo y su valor razonable menos los costos de disposición es el costo incremental directo atribuible a la disposición del activo.

La Compañía evaluará, al final de cada período si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera este indicio, la compañía estimará el importe recuperable del activo.

(x) Reconocimiento y medición de la pérdida por deterioro del valor

El importe en libros de un activo se reducirá hasta que alcance su importe recuperable si, y solo si, este importe recuperable es inferior al importe en libros. Esa reducción es una pérdida por deterioro del valor.

La pérdida por deterioro del valor del activo se reconocerá en otros resultados integrales en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo. La disminución reconocida en otros resultados integrales reduce el importe acumulado en el patrimonio contra la cuenta de superávit de revaluación. En caso de que no existiera importe en superávit en otros resultados integrales tal disminución a consecuencia de una revaluación se reconocerá en el resultado del período.

Una pérdida por deterioro del valor asociada a un activo no revaluado se reconocerá en el resultado del período.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(f) Propiedad, planta y equipo (continuación)

(x) Reconocimiento y medición de la pérdida por deterioro del valor (continuación)

Tras el reconocimiento de una pérdida por deterioro del valor, los cargos por depreciación del activo se ajustarán en los períodos futuros, con el fin de distribuir el importe en libros revisado del activo, menos su eventual valor residual, de una forma sistemática a lo largo de su vida útil restante. Si se reconoce una pérdida por deterioro del valor, se determinarán también los activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con ella, mediante la comparación del importe en libros revisado del activo con su base fiscal, de acuerdo con la NIC 12.

(xi) Reversión de las pérdidas por deterioro del valor

La Compañía evaluará, al final de cada período, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro del valor reconocida, en períodos anteriores, para un activo, ya no existe o podría haber disminuido. Si existiera tal indicio, la Compañía estimará de nuevo el importe recuperable del activo.

(xii) Baja de propiedad, planta y equipo

El importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo se dará de baja por las siguientes circunstancias:

- a) Disposición expresa de la Superintendencia,
- b) Cuando la Junta Directiva de la Compañía así lo establezca

La pérdida o ganancia surgida al dar de baja un elemento de propiedades, planta y equipo se incluirá en el resultado del período cuando la partida sea dada de baja. Sin embargo, dicha partida deberá ser reflejada en la conciliación fiscal, ya que no representan un ingreso o gasto real ante el ente fiscalizador.

El activo dado de baja por disposición expresa de la Superintendencia se llevará en cuentas de control en cuentas de orden.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(g) Activos intangibles

(i) Reconocimiento y medición

Para reconocer un activo intangible de haber cumplido con identificación, controlado por la Compañía y se esperen beneficios futuros o ahorros en los costos derivados por el uso del mismo.

Los desembolsos posteriores a la adquisición ya puesto en uso o una vez apto para su uso de un activo intangibles se reconocerán en los resultados del período.

Un activo intangible se reconocerá si, y solo si:

- a) Es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo,
- b) El costo del activo puede medirse con fiabilidad.

(ii) Medición posterior al reconocimiento

La Compañía ha seleccionado como política contable el modelo del costo.

(iii) Modelo del costo

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible se contabilizará por su costo menos la amortización acumulada.

(iv) Vida útil

La Administración de la Compañía determinará la vida útil de un activo intangible teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- La utilización esperada del activo, así como si el elemento podría ser gestionado de forma eficiente por otro equipo directivo distinto;
- Los ciclos típicos de vida del producto, así como la información pública disponible sobre estimaciones de la vida útil, para tipos similares de activos que tengan una utilización parecida;
- La incidencia de la obsolescencia técnica, tecnológica, comercial o de otro tipo;

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(g) Activos intangibles (continuación)

(iv) Vida útil (continuación)

- El nivel de los desembolsos por mantenimiento necesarios para conseguir los beneficios o ahorros económicos esperados del activo, así como la capacidad y voluntad de la Compañía para alcanzar ese nivel;
- El período en que se controle el activo, si estuviera limitado, así como los límites, ya sean legales o de otro tipo, sobre el uso del elemento, tales como las fechas de caducidad de los arrendamientos relacionados con él; y
- Si la vida útil del activo depende de las vidas útiles de otros activos poseídos.

(v) Revisión del período de amortización

La Compañía revisará el período de amortización, como mínimo, al final de cada período.

(vi) Retiros y disposiciones de activos intangibles

Un activo intangible se dará de baja en cuentas:

- Por disposición expresa de la Superintendencia;
- Por disposición de la administración de la Compañía;
- Cuando no se espere obtener beneficios o ahorro de costos económicos futuros por su uso o disposición.

Se reconocerá en el resultado del período cuando el activo se dé de baja en cuentas.

(h) Activos y pasivos fiscales

(i) Impuesto sobre la renta corriente

El impuesto corriente se reconoce en los resultados del período, excepto cuando se relaciona con los rubros reconocidos directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto corriente es el impuesto esperado por pagar sobre la renta gravable del año determinado con base en la Ley 822/2012, de 17 de diciembre, de Concertación Tributaria (Ley 822/2012) que entró en vigencia el 1 de enero de 2013, así como la Ley 987/2019, de 28 de febrero, de Reformas y Adiciones a la Ley n.º 822, Ley de Concertación Tributaria (Ley 987/2019), usando las tasas de impuestos vigentes a la fecha de los estados financieros, y cualquier otro ajuste a la renta gravable de períodos anteriores.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(h) Activos y pasivos fiscales (continuación)

(ii) Base fiscal

La base fiscal de un activo es el importe que será deducible a efectos fiscales de los beneficios económicos imponible que, obtenga la entidad en el futuro, cuando recupere el importe en libros de dicho activo. Si tales beneficios económicos no tributan, la base fiscal del activo será igual a su importe en libros.

Cuando la base fiscal de un activo o un pasivo no resulte obvia inmediatamente, es útil, que la Compañía debe, con ciertas excepciones muy limitadas, reconocer un pasivo (activo) por impuestos diferidos, siempre que la recuperación o el pago del importe en libros de un activo o pasivo vaya a producir pagos fiscales mayores (menores) que los que resultarían si tales recuperaciones o pagos no tuvieran consecuencias fiscales.

(iii) Reconocimiento de pasivos y activos por impuestos corrientes

El impuesto corriente, correspondiente al período presente y a los anteriores, debe ser reconocido como un pasivo en la medida en que no haya sido liquidado. Si la cantidad ya pagada, que corresponda al período presente y a los anteriores, excede el importe a pagar por esos períodos, el exceso debe ser reconocido como un activo.

El importe a cobrar que corresponda a una pérdida fiscal, si esta puede ser retrotraída para recuperar las cuotas corrientes satisfechas en períodos anteriores, debe ser reconocido como un activo.

Cuando una pérdida fiscal se utilice para recuperar el impuesto corriente pagado en períodos anteriores, la Compañía reconocerá tal derecho como un activo, en el mismo período en el que se produce la citada pérdida fiscal, puesto que es probable que la entidad obtenga el beneficio económico derivado de tal derecho, y además este beneficio puede ser medido de forma fiable.

(iv) Reconocimiento de pasivos y activos por impuestos diferidos

(a) Diferencias temporarias imponentes (incrementarán el valor a pagar)

Se reconocerá un pasivo de naturaleza fiscal por causa de cualquier diferencia temporaria imponente.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(h) Activos y pasivos fiscales (continuación)

(iv) Reconocimiento de pasivos y activos por impuestos diferidos (continuación)

(a) Diferencias temporarias imponibles (incrementarán el valor a pagar) (continuación)

Todo reconocimiento de un activo lleva inherente la suposición de que su importe en libros se recuperará, en forma de beneficios económicos, que la entidad recibirá en períodos futuros. Cuando el importe en libros del activo exceda a su base fiscal, el importe de los beneficios económicos imponibles excederá al importe fiscalmente deducible de ese activo. Esta diferencia será una diferencia temporaria imponible, y la obligación de pagar los correspondientes impuestos en futuros períodos será un pasivo por impuestos diferidos. A medida que la entidad recupere el importe en libros del activo, la diferencia temporaria deducible irá revirtiendo y, por tanto, la entidad tendrá una ganancia imponible. Esto hace probable que los beneficios económicos salgan de la entidad en forma de pagos de impuestos. Por lo anterior, esta política exige el reconocimiento de todos los pasivos por impuestos diferidos.

En estas condiciones surgirá una diferencia temporaria imponible, que producirá un pasivo por impuestos diferidos, cuando la depreciación a efectos fiscales sea acelerada (si la depreciación fiscal es menor que la registrada contablemente, surgirá una diferencia temporaria deducible, que producirá un activo por impuestos diferidos).

(b) Diferencias temporarias deducibles (reducen los importes a pagar o las cantidades a devolver por impuestos en ejercicios futuros)

Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Detrás del reconocimiento de cualquier pasivo, está inherente la expectativa de que la cantidad correspondiente será liquidada, en futuros períodos, por medio de una salida de recursos, que incorporen beneficios económicos. Cuando tales recursos salgan efectivamente de la entidad, una parte o la totalidad de sus importes pueden ser deducibles para la determinación de la ganancia fiscal, en períodos posteriores al del reconocimiento del pasivo. En estos casos se producirá una diferencia temporaria entre el importe en libros del citado pasivo y su base fiscal.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(h) Activos y pasivos fiscales (continuación)

(iv) Reconocimiento de pasivos y activos por impuestos diferidos (continuación)

(b) Diferencias temporarias deducibles (reducen los importes a pagar o las cantidades a devolver por impuestos en ejercicios futuros) (continuación)

Por consiguiente, aparecerá un activo por impuestos diferidos, respecto a los impuestos sobre la renta que se recuperarán en períodos posteriores, cuando sea posible la deducción del pasivo para determinar la ganancia fiscal. De forma similar, si el importe en libros de un activo es menor que su base fiscal, la diferencia entre ambos importes dará lugar a un activo por impuestos diferidos respecto a los impuestos sobre la renta que se recuperarán en períodos posteriores.

La reversión de las diferencias temporarias deducibles dará lugar, como su propio nombre indica, a reducciones en la determinación de las ganancias fiscales de períodos futuros. No obstante, los beneficios económicos, en forma de reducciones en pagos de impuestos, llegarán a la entidad solo si es capaz de obtener ganancias fiscales suficientes como para cubrir las posibles deducciones.

(i) Deterioro de activos no financieros

Esta política es aplicable únicamente a terreno y edificio contabilizados según su valor revaluado (es decir, valor razonable en la fecha de la revaluación menos cualquier depreciación acumulada posterior y pérdida por deterioro de valor acumulada posterior). La única diferencia entre el valor razonable de un activo y su valor razonable menos los costos de disposición es el costo incremental directo atribuible a la disposición del activo.

Indicios mínimos de deterioro de un activo:

(i) Fuentes externas de información

- a. Existen indicios observables de que el valor del activo ha disminuido durante el período significativamente más que lo que cabría esperar como consecuencia del paso del tiempo o de su uso normal.
- b. Durante el período han tenido lugar, o van a tener lugar en un futuro inmediato, cambios significativos con una incidencia adversa sobre la entidad, referentes al entorno legal, económico, tecnológico o de mercado.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(i) Deterioro de activos no financieros (continuación)

(ii) Fuentes internas de información:

- a. Se dispone de evidencia sobre la obsolescencia o deterioro físico de un activo.
- b. Durante el período han tenido lugar, o se espera que tengan lugar en un futuro inmediato, cambios significativos en el alcance o manera en que se usa o se espera usar el activo, que afectarán desfavorablemente a la entidad.
- c. Se dispone de evidencia procedente de informes internos, que indica que el rendimiento económico del activo es, o va a ser, peor que el esperado.

(j) Otros activos

a. Gastos pagados por anticipado

En esta cuenta se registran aquellas erogaciones que la compañía efectúe por anticipado, por concepto de gastos que se generarán posteriormente originados por bienes y servicios

b. Cargos diferidos

En esta cuenta se registra el monto de las erogaciones no reconocidas totalmente como gastos del período en que se incurren, sino que su reconocimiento como tal se distribuye en períodos futuros, debido a que los beneficios que se recibirán de los mismos se extienden más allá del período en el cual se incurrieron.

(k) Pasivos financieros a costo amortizado

a. Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos a plazo hasta a un año

En esta cuenta se registra el importe de principal de las obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos obtenidos a plazo hasta un año.

b. Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos a plazo mayor a un año

En esta cuenta se registra el importe de obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos obtenidos a plazos mayores de un año.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(k) Pasivos financieros a costo amortizado (continuación)

c. Intereses sobre obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos a plazo hasta a un año

En esta cuenta se registra los importes de los intereses devengados por obligaciones con Instituciones financieras y por otros financiamientos contraídos por la Institución a plazo hasta un año.

d. Intereses sobre obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos a plazo mayor a un año

En esta cuenta se registran los importes de los intereses devengados por obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos contraídos por la Compañía a plazo mayor un año.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(I) Arrendamientos operativos

Detalle de obligaciones	Descripción del arrendamiento	Ubicación	Cláusula de renovación automática (Si o No)	Moneda de pago	Frecuencia del canon	Plazo	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Canon mensual USD	Gasto del período CS
FINANPESA	Alquiler de montacargas	Semáforos de la Subasta 300 m al Sur	No	Dólar	Mensual	Anual	11/23/2017	5/3/2020	5,236	2,126,115
Sandra Rina / Hostal General Pancho	Alquiler de edificio	Semáforos de la Subasta 300 m al Sur	No hay renovación automática, pero se espera renovar	Dólar	Mensual	Anual	9/15/2018	3/3/2020	14,450	5,867,527
Corporación Bancentro	Alquiler de oficinas	Centro Financiero LAFISE, km 5.5 carretera	No hay renovación automática, pero se espera renovar	Dólar	Mensual	Anual	6/16/2019	5/31/2020	1,634	663,497
LAFISE LOGISTIC GROUP, S. A.	Alquiler de oficinas	Plaza San José	No	Dólar	Mensual	Anual	1/1/2017	6/30/2019	3,249	659,031
Parque Industrial Portezuelo	Alquiler de bodegas	Puente a desnivel Portezuelo 800 m al No	No hay renovación automática, pero se espera renovar	Dólar	Mensual	Anual	3/3/2014	5/31/2020	5,874	2,385,180
Banco LAFISE BANCENTRO	Alquiler de bodegas	Km 96 Carretera León - Chinandega	No	Dólar	Mensual	Anual	11/1/2017	3/30/2019	790	80,196

Detalle de obligaciones	2020	2021	2022	2023	Posterior al 2024
FINANPESA	885,881				
Sandra Rina / Hostal General Pancho	5,867,527	5,867,527	5,867,527	5,867,527	5,867,527
Corporación Bancentro	663,497	663,497	663,497	663,497	663,497
Parque Industrial Portezuelo	2,385,180	2,385,180	2,385,180	2,385,180	2,385,180

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(m) Beneficios a empleados

(i) Indemnización por antigüedad

La Compañía sigue la política de reconocer una provisión tomando en consideración la estimación de las obligaciones por este concepto, con base en el estudio realizado por un actuario independiente usando el método de unidad de crédito proyectada. Este estudio toma en consideración hipótesis tales como: mortalidad durante el período de actividad, tasas de rotación de empleados y retiro prematuro, tasa de incapacidad, nivel de salarios actuales, estimación de incrementos futuros, tasa de interés y descuento.

La Compañía registra mensualmente una provisión para cubrir desembolsos futuros por este concepto.

(ii) Vacaciones

La legislación nicaragüense requiere que todo empleado goce de un período de treinta (30) días de vacaciones por cada año consecutivo de trabajo. La Compañía tiene la política de establecer una provisión para el pago de vacaciones a sus empleados.

Son acumulables mensualmente dos días y medio (2.5) sobre la base del salario total. Estas son descansadas o eventualmente pagadas de común acuerdo con el empleado.

(iii) Aguinaldo

De conformidad con el Código del Trabajo de la República de Nicaragua, se requiere que la Compañía reconozca un (1) mes de salario adicional por concepto de aguinaldo, a todo empleado por cada año o fracción laborada.

Son acumulables mensualmente dos días y medio (2.5) sobre la base del salario total. El aguinaldo acumulado es pagado durante los primeros diez (10) días del mes de diciembre de cada año.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(2) Políticas de contabilidad significativas (continuación)

(n) Otros pasivos

(i) Cobros por aplicar y otros cobros por aplicar

En estas cuentas se registran aquellos pagos anticipados realizados por clientes por servicios a facturar o recibido y no cobraros al cierre del período contable.

(o) Capital accionario y reservas

El capital social está representado por acciones comunes y se incluyen en la sección del patrimonio. Los dividendos sobre las acciones se reconocen en el período en el que son declarados.

(p) Reservas patrimoniales

La Compañía debe constituir una reserva de capital del 15 % de los resultados netos del periodo. Cada vez que dicha reserva alcance un monto igual al de su capital pagado, el 100 % de dicha reserva se convertirá automáticamente en capital social pagado y nuevas acciones se distribuirán a los accionistas.

(3) Gestión de riesgos

(a) Riesgo operacional

La Compañía aplica las siguientes políticas, procesos y procedimientos para controlar y cubrir riesgos operativos inherentes.

(i) Bodegas o locales para almacenamiento

Los locales propios, rentados, en comodato y los que se soliciten en calidad de habitación, serán inspeccionados por la Superintendencia, previo a su uso, y no objetados, siempre que cumplan con los requisitos siguientes:

- a. Las bodegas deberán ser de muros o paredes de concreto, o de bloques sólidos y/o decorativos, o de ladrillo cuarterón, o de láminas metálicas, o de piedra cantera o láminas prefabricadas o similares, o de malla ciclón con estructura metálica, o de una combinación de estos materiales, con columnas y estructuras de concreto, o de hierro o de madera, con techos de zinc o metálico o concreto, sobre estructura de hierro, de madera o concreto; piso de baldosas, ladrillos, cemento o madera, y cualquier otra estructura y/o tipos de materiales que brinden seguridad en el resguardo de mercaderías a juicio del superintendente.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(3) Gestión de riesgos (continuación)

(a) Riesgo operacional (continuación)

(i) Bodegas o locales para almacenamiento (continuación)

- b. Las instalaciones eléctricas deberán ser entubadas o de alambre protoduro. Los paneles de control deben estar ubicados de tal manera que sean de fácil acceso, con su tapa y en estado de funcionamiento normal.
- c. Los predios y patios deberán estar cercados e iluminados.
- d. Los depósitos y recipientes especiales deberán estar en buen estado de funcionamiento.
- e. Deberán contar con los medios que permitan la comunicación inmediata a toda hora con la Gerencia General o Gerencia de Operaciones del Almacén.
- f. Tener acceso directo a la vía pública, de tal forma que el personal de los almacenes y los empleados de control puedan entrar a ellas y ejercer sus funciones libremente.
- g. Deberán contar además con suficientes áreas de parqueo y de maniobra que permitan la movilización de los medios de transporte (carga y descarga).
- h. Vigilancia permanente por parte del almacén las 24 horas del día.
- i. Las Almacenadoras no podrán contratar los servicios de vigilancia de empresas que presten este servicio al depositante de las mercaderías en el mismo local donde se encuentran almacenadas las mercaderías que respaldan sus operaciones.
- j. Los edificios, construcciones e instalaciones no deberán tener orificios o espacios que permitan la caída de goteras o brisas que puedan afectar las mercaderías y deberán tener suficiente ventilación para evitar excesos de humedad.
- k. Estar bajo el control total del almacén.
- l. Cumplir con todas las recomendaciones que se originen de la inspección de dichos locales.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(3) Gestión de riesgos (continuación)

(a) Riesgo operacional (continuación)

(ii) Servicios logísticos

Almacenamiento, guarda, conservación y manejo de mercaderías

La Compañía solamente podrá recibir mercadería para su almacenamiento, guarda o conservación en locales propios o arrendados y en locales habilitados, debidamente autorizados por la Superintendencia.

Administración de inventarios

La Compañía podrá prestar servicios de administración de inventarios en sus propios locales, o en locales ajenos a solicitud expresa de los clientes.

Cuando la Compañía preste este tipo de servicios en locales ajenos, no podrá constituirse como depositario de las mercaderías y su responsabilidad se limitará única y exclusivamente a llevar un control preciso de los inventarios; en consecuencia, el almacenamiento, guarda y conservación de las mercancías es por cuenta y riesgo del cliente.

(iii) Entradas de mercadería a la Compañía

Proceso de revisión y análisis de las solicitudes de almacenamiento

En el proceso de revisión y análisis de las solicitudes de almacenamiento referidas en el artículo 63 de la Ley 734/2010, el almacén se pronunciará por escrito evaluando la viabilidad y razonabilidad de, al menos, lo siguiente:

- a. Aspectos legales del depositante (constitución, representación, autorización para contratación, etc.).
- b. Aspectos legales del depositante (constitución, representación, autorización para contratación, etc.).
- c. Documentación legal de los locales donde se almacenará la mercadería (contratos de arriendo y subarriendo, etc.).
- d. Características de las mercaderías (identificación, calidad, durabilidad y período óptimo de almacenamiento, tipo de empaque, mermas, obsolescencia, formas de estibar, condiciones requeridas de almacenamiento y compatibilidad con otras mercaderías).

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(3) Gestión de riesgos (continuación)

(a) Riesgo operacional (continuación)

(iii) Entradas de mercadería a la Compañía (continuación)

Proceso de revisión y análisis de las solicitudes de almacenamiento (continuación)

- e. Valoración de las mercaderías (facturas, pólizas de importación, cotizaciones, reportes financieros, reportes de Bolsas de Valores nacionales e internacionales, investigación de precios o cualquier otra forma de valoración aceptable por el almacén).

Control de existencias

El responsable de Bodega o el guardalmacén y el fiscal del almacén en bodegas habilitadas deberán cumplir con lo siguiente:

- a. Establecer el control de existencias, individual y por producto, por medios físicos o electrónicos, el que se deberá llevar por el sistema de inventario perpetuo.
- b. Llevar el control de inventarios que deberá contener la información mínima siguiente: identificación de las mercaderías, depositante, unidad de medida, fecha, saldo inicial, entradas, salidas, saldo final y observaciones. El almacén podrá incluir la información que considere necesaria para mejorar la identificación de la mercadería.

Almacenamiento de mercaderías

La Compañía deberá cumplir los siguientes requerimientos mínimos respecto al almacenamiento de mercaderías:

- a. La Compañía estará obligada a mantener un ordenamiento que facilite la ubicación, conteo y verificación de las mercaderías.
- b. En el almacenamiento de mercaderías, cuando sea aplicable, debe utilizarse un sistema uniforme de estibas, unidades de medidas (cajas y/o bultos y/o fardos, etc. de las mismas características y contenido) y/o pesos iguales, y en su caso, etiquetas y/o tarjetas de control.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(3) Gestión de riesgos (continuación)

(a) Riesgo operacional (continuación)

(iii) Entradas de mercadería a la Compañía (continuación)

De los seguros

Es obligación de la Compañía asegurar las mercaderías que mantengan en depósito y los bienes muebles e inmuebles que utilicen en el giro de su negocio, para lo cual deberán cumplir con lo siguiente:

- a. Contratar en forma directa el seguro destinado a proteger las mercaderías que se encuentren depositadas en los locales propios, rentados, recibidos en comodato o habilitados. En el caso de las mercaderías previamente aseguradas por el depositante, es facultad de la Compañía de acuerdo con sus políticas internas, aceptar el endoso de la póliza correspondiente. En caso de aceptación del endoso, se deberá cumplir con los requisitos que se establecen en el presente capítulo.
- b. Contratar en forma directa los seguros destinados a proteger:
 - i. Bienes inmuebles propios o rentados o recibidos en comodato. No obstante, cuando se trate de bienes inmuebles rentados o recibidos en comodato, no será aplicable la obligación de asegurar estas instalaciones, si tales obras estuviesen aseguradas por su propietario, o si este exime a la Compañía de toda responsabilidad en caso de siniestro que las afecte.
 - ii. Los bienes muebles propiedad de la Compañía.

De los endosos

En caso de la aceptación del endoso por parte del almacén, este deberá solicitar y obtener, y/o completar la documentación siguiente:

- a. Endoso original de la póliza.
- b. Copia de la póliza con sus correspondientes condiciones particulares, adenda y cualquier otro documento que afecte o modifique al contrato de seguro.
- c. Copia de los recibos oficiales de caja y/o notas de crédito que documenten el pago de las primas correspondientes conforme con lo establecido en la póliza y/o adendas respectivas; así como la vigencia de la póliza.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(3) Gestión de riesgos (continuación)

(a) Riesgo operacional (continuación)

(iii) Entradas de mercadería a la Compañía (continuación)

De los endosos (continuación)

- d. Copia de los reportes de existencias a la compañía aseguradora y las liquidaciones realizadas por estas últimas, que se utilizaron de base para calcular las primas devengadas, en su caso.
- e. Obtenida la documentación necesaria para constatar la cobertura, suficiencia y vigencia de la misma, la Compañía podrá dar inicio a la operación.
- f. Medidas de control, seguridad y vigilancia de los almacenes generales de depósito, de acuerdo con la Resolución n.º CD-SIBOIF-855-1-SEP30-2014.
 - i. Toda almacenadora deberá contratar los servicios de bodegueros o fiscales, según sea el caso.
 - ii. Es obligación de la almacenadora contratar seguro de fidelidad de los bodegueros y fiscales que responda ante eventuales fallas de los mismos en el cumplimiento de sus responsabilidades, cuyo monto mínimo debe ser del equivalente en córdobas a USD 50,000 (cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América).

Medidas de control, seguridad y vigilancia de las Almacenadoras

La Compañía deberá contratar los servicios de bodegueros o fiscales, según sea el caso. Al efecto, solo podrán contratar para dicho cargo, personas que reúnan las siguientes calidades mínimas:

- a) Ser mayor de edad;
- b) Tener escolaridad mínima de bachillerato.
- c) Contar con al menos dos años de experiencia laboral o con seis meses de experiencia específica en el manejo administrativo de la mercadería o bienes objeto del depósito.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(3) Gestión de riesgos (continuación)

(a) Riesgo operacional (continuación)

(iii) Entradas de mercadería a la Compañía (continuación)

Medidas de control, seguridad y vigilancia de las Almacенadoras (continuación)

La Compañía deberá contratar para sus locales servicios de vigilancia de personas jurídicas que cumplan con los requisitos mínimos y limitaciones establecidas en el presente artículo:

1) Requisitos mínimos

- a) Estar legalmente constituidas e inscritas en el Registro Público Mercantil;
- b) Contar con al menos tres (3) años de experiencia en servicios de vigilancia;
- c) Contar con los recursos humanos y técnicos adecuados al servicio que prestan;
- d) Contar con licencia para operar como empresa de servicios de vigilancia, emitida por la Policía Nacional.

La Compañía deberá mantener en el expediente de la contratación respectiva la oferta técnica económica de la empresa contratada, así como, la demás documentación que sustente el cumplimiento de los requisitos antes indicados.

Las compañías no podrán contratar los servicios de vigilancia de empresas que presten este servicio al depositante de las mercaderías en el mismo local donde se encuentran almacenadas las mercaderías que respaldan sus operaciones.

Contratar seguro de responsabilidad civil por daños propios o a terceros, ocasionados en perjuicio de personas, por un monto mínimo del equivalente en córdobas a veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 25,000), en cuyo caso la cobertura de daños a bienes o mercaderías resguardadas, no podrá ser menor del equivalente en córdobas a doce mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América (USD 12,500).

Al 31 de diciembre de 2019 y por el año terminado en esa fecha, la Administración de la Compañía confirma estar en cumplimiento con estas disposiciones.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(3) Gestión de riesgos (continuación)

(b) Riesgo de crédito

La Compañía administra el riesgo de crédito evaluando los siguientes procedimientos para otorgar financiamientos:

- a) Cumplimiento con los criterios para la concesión de los tipos de financiamiento, así como los límites globales de los riesgos que se vayan a asumir para cada uno de ellos, y los requisitos que deben cumplir los clientes.
- b) Cumplimiento con los requisitos mínimos de análisis y documentación que deberán reunir previo a otorgar o renovar el financiamiento, y durante su vigencia.
- c) Las tarifas a aplicar serán acordes al volumen y monto del financiamiento.
- d) Cumplimiento de las responsabilidades y facultades delegadas de los diferentes órganos y personas encargadas del otorgamiento, formalización, seguimiento, valoración y control de las operaciones.
- e) Revisión de los expedientes por parte de Auditoría Interna y el Área de Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo.

(c) Créditos documentados

Son créditos comerciales sin bonos de prenda los otorgados por los almacenes a personas naturales o jurídicas, para financiar operaciones vinculadas a bienes o mercaderías que se encuentren depositadas en bodegas del almacén o cuyo destino de importación y/o origen de exportación es el mismo almacén.

Estos créditos deberán estar debidamente documentados y se otorgarán a un plazo no mayor de sesenta (60) días, por un monto igual o menor al setenta y cinco por ciento (75 %) del valor estimado de la mercadería.

Se incluyen en esta categoría los documentos por cobrar que se deriven de las exportaciones de mercaderías que estaban soportando bonos de prenda.

(d) Conversión de créditos documentados

Los créditos documentados que no se hayan pagado a su vencimiento deberán convertirse en créditos amparados con certificados de depósito y bonos de prenda, en un plazo no mayor de treinta (30) días de vencidos.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(3) Gestión de riesgos (continuación)

(e) Provisiones para créditos documentados

Los créditos documentados vencidos que no se hayan convertido a créditos amparados con certificados de depósito y bonos de prenda en el plazo establecido en el artículo anterior, deberán ser provisionados en un cien por ciento (100 %).

No obstante, lo anterior, se deberá provisionar en un 100 % antes de lo previsto, aquellos saldos de clientes que hubiesen sido declarados judicialmente en estado de insolvencia, concurso o quiebra, o con domicilio desconocido en el país, en este último caso respaldado con el dictamen legal correspondiente. Su saneamiento podrá ser de inmediato o a más tardar en el período que se establece en el artículo 6 de la presente norma.

(f) Saneamiento de los créditos documentados

Los créditos documentados deberán ser saneados a los ciento ochenta y un (181) días de vencidos.

(g) Créditos comerciales con certificados de depósitos y bonos de prenda

Son aquellos financiamientos otorgados por los almacenes a personas naturales o jurídicas, garantizados con certificados de depósito y bonos de prenda emitidos por el mismo almacén, y se concederán conforme lo regulado para los créditos con bonos de prenda en la normativa que regula la materia operativa y financiera de los almacenes generales de depósito.

Los créditos que conceda un almacén con certificado de depósito y bono de prenda, no deberán exceder del setenta y cinco por ciento 75 % del valor estimado de las mercaderías o bienes consignados en dichos títulos.

(h) Renovación de créditos comerciales con certificado de depósito y bono de prenda

En los casos que los créditos garantizados con certificado de depósito y bono de prenda no sean pagados a su vencimiento, el almacén podrá renovarlos por una única vez por un plazo no mayor de ciento ochenta (180) días que se contarán a partir de su fecha de vencimiento.

En estos casos el almacén está obligado a escribir en el nuevo título que se emitirá, en la sección de observaciones, la leyenda «Renovación del título» incluyendo en ella el número del título que se está renovando.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(3) Gestión de riesgos (continuación)

(i) Condiciones para la renovación de créditos comerciales con certificado de depósito y bono de prenda

Para que un crédito sea considerado como renovado deberá:

- a. Cancelar de previo los intereses y comisiones correspondientes pendientes de pago al momento de la renovación,
- b. Disponer de un análisis actualizado de las características de la mercadería, con el alcance que señala la normativa que regula la materia operativa y financiera de los almacenes generales de depósito y,
- c. Disponer de una valorización actualizada aceptable de los bienes o mercaderías que respaldan al
- d. certificado de depósito y al bono de prenda correspondiente.

(j) Vencimiento de los créditos comerciales con certificado de depósito y bono de prenda

Los créditos comerciales con certificados de depósito y bonos de prenda que no se hayan pagado a su vencimiento, deberán trasladarse a créditos comerciales vencidos, a los sesenta y un (61) días del vencimiento.

(k) Provisiones para créditos con certificado de depósito y bono de prenda vencidos

Los créditos comerciales con certificados de depósito y bonos de prenda que hayan sido trasladados a créditos comerciales vencidos deberán ser provisionados en un cien por ciento (100 %).

(l) Saneamiento de los créditos con certificado de depósito y bono de prenda vencidos

Los créditos comerciales con certificado de depósito y bono de prenda deberán ser saneados a los ciento ochenta y un (181) días de vencidos.

(m) Información legal y económica del deudor

En todos los casos de préstamos otorgados por la Compañía deberá existir el correspondiente expediente.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo

	2019	2018
Moneda nacional		
Caja	600,251	1,568,818
Bancos	2,203,162	3,110,023
Subtotal moneda nacional	<u>2,803,413</u>	<u>4,678,841</u>
Moneda extranjera		
Caja	-	71,218
Bancos	941,040	2,632,595
Depósitos restringidos	203,554	194,015
Equivalente de efectivo	4,770,819	6,624,903
Subtotal moneda extranjera (a)	<u>5,915,413</u>	<u>9,522,731</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>8,718,826</u>	<u>14,201,572</u>

(a) Los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo incluyen saldos en moneda extranjera, al 31 de diciembre de 2019 asciende a USD 174,815 (2018: USD 294,543).

(5) Cartera a costo amortizado

	2019	2018
Instrumentos de deuda de empresas privadas		
Bono de prenda	1,814,463	-
Préstamos personales a trabajadores		
Préstamos personales Administración	255,406	122,553
Préstamos personales Almacén Financiero	48,040	131,773
Préstamos personales Almacén Fiscal	-	52,700
Préstamos personales Logística	7,625	49,658
Total cartera a costo amortizado	<u>2,125,534</u>	<u>356,684</u>

(a) Movimiento de la cartera a costo amortizado

	2019	2018
Saldo al 1 de enero	356,684	333,291
Adiciones	4,150,690	1,747,583
Ventas		
Pagos (amortizaciones del principal)	(2,419,304)	(1,724,190)
Intereses por cobrar	37,464	-
Saldo al 31 de diciembre	<u>2,125,534</u>	<u>356,684</u>

El instrumento financiero entregado en garantía es el certificado de depósito de la mercadería almacenamiento y custodia del bono de prenda original, el préstamo fue pactado en dólares, pagadero al vencimiento o pagos parciales, con una tasa de interés anual de 11 % (once por ciento anual), con vencimiento 1 de marzo del año 2020, en el caso de préstamos personales a los empleados están respaldados con un pagaré sin tasa de interés, con plazos máximos de 6 meses.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(6) Cartera de créditos

2019	Vigentes	Total
Créditos comerciales		
Créditos comerciales	1,813,909	1,813,909
Créditos empleados		
Créditos empleados	311,071	311,071
Subtotal	<u>2,124,980</u>	<u>2,124,980</u>
Intereses y comisiones por cobrar sobre créditos	554	554
Subtotal	<u>2,125,534</u>	<u>2,125,534</u>
Menos: provisión de cartera de créditos	-	-
Total cartera de créditos, neta	<u><u>2,125,534</u></u>	<u><u>2,125,534</u></u>

2018	Vigentes	Total
Créditos comerciales		
Créditos comerciales	-	-
Créditos empleados		
Créditos empleados	356,684	356,684
Subtotal	<u>356,684</u>	<u>356,684</u>
Intereses y comisiones por cobrar sobre créditos	-	-
Subtotal	<u>356,684</u>	<u>356,684</u>
Menos: provisión de cartera de créditos	-	-
Total cartera de créditos, neta	<u><u>356,684</u></u>	<u><u>356,684</u></u>

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(7) Cuentas por cobrar y documentos por cobrar, neto

(a) Cuentas por cobrar y documentos por cobrar, neto

	2019	2018
Cuentas por cobrar clientes	32,916,620	24,075,296
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	18,224,069	13,553,439
Documentos por cobrar, intereses y comisiones de cuentas y documentos por cobrar	139,856	131,485
Provisión para cuentas y documentos por cobrar	(111,508)	(504,600)
Total	51,169,037	37,255,620

(b) El movimiento de la provisión para las cuentas y documentos por cobrar se detalla a continuación:

	2019	2018
Saldo al 1 de enero	504,600	870,667
Más:		
Provisión cargada a los resultados del período (nota 20)	81,249	337,318
Menos:		
Saneamientos de cartera	(179,362)	(44,112)
Disminución de provisión	(294,979)	(659,273)
Saldo al 31 de diciembre	111,508	504,600

(8) Bienes recibidos de recuperaciones, neto

	2019	2018
Bienes inmuebles	3,556,539	-
Total cartera a costo amortizado	3,556,539	-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no hubo requerimientos de provisión para bienes recibidos en recuperación de créditos que se debieran constituir.

(9) Otros deudores, netos

	2019	2018
Depósitos en garantía otros	5,749,572	5,536,212
Indemnizaciones reclamadas a entidades aseguradoras	320,743	339,181
Anticipo a proveedores	222,860	141,293
Cuentas por cobrar al personal	45,488	73,584
Gastos por recuperar	2,760	37,129
Total otros deudores	6,341,423	6,127,399

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(10) Activo material

	2019								
	Terrenos	Edificio e instalaciones	Equipos y mobiliario	Equipos de computación	Vehículos	Equipos operaciones	Construcciones en curso	Mejoras	Total propiedades planta y equipo
Costo / revaluación									
Saldo al 1 de enero de 2019	107,855,377	272,718,695	5,684,773	2,997,177	13,950,922	78,683,796	7,202,111	-	489,092,851
Adiciones	-	575,679	91,617	115,001	1,245,472	8,127,823	817,317	-	10,972,909
Aporte de bien para emisión de acciones	24,306,656	20,136,585	-	-	-	-	-	-	44,443,241
Capitalización	-	5,509,435	-	-	-	(5,203,467)	(305,968)	-	-
Traslado (a)	-	(383,875)	-	-	(143,610)	(58,868)	(7,262,266)	-	(7,848,619)
Retiros	-	-	-	-	(774,984)	-	-	-	(774,984)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	132,162,033	298,556,519	5,776,390	3,112,178	14,277,800	81,549,284	451,194	-	535,885,398
Depreciación acumulada									
Saldo al 1 de enero de 2019	-	5,871,162	4,653,007	2,621,315	10,045,041	30,504,044	-	-	53,694,569
Adiciones	-	6,739,776	383,646	367,401	774,025	6,330,438	-	-	14,595,286
Retiros	-	-	-	-	(744,362)	-	-	-	(744,362)
Traslado (a)	-	(31,500)	-	-	(6,978)	(906)	-	-	(39,384)
Reclasificaciones	-	105,999	-	-	-	(558,646)	-	-	(452,647)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	12,685,437	5,036,653	2,988,716	10,067,726	36,274,930	-	-	67,053,462
Valor en libros									
Al 31 de diciembre de 2019	132,162,033	285,871,082	739,737	123,462	4,210,074	45,274,354	451,194	-	468,831,936

(a) Incluye traslado de C\$ 7,262,266 a rubro otros activos, no generó salida de efectivo, cuyo valor fue amortizado en 2019.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(10) Activo material (continuación)

	2018								
	Terrenos	Edificio e instalaciones	Equipos y mobiliario	Equipos de computación	Vehículos	Equipos operaciones	Construcciones en curso	Mejoras	Total propiedades planta y equipo
Costo / revaluación									
Saldo al 1 de enero de 2018	11,026,472	131,205,614	5,579,273	2,838,936	12,875,029	54,163,637	70,369,161	-	288,058,122
Adiciones	-	-	105,500	158,241	2,231,455	2,779,230	9,772,360	427,483	15,474,269
Aporte de bien para emisión de acciones	55,101,157	16,912,560	-	-	-	11,823,086	-	-	83,836,803
Traslados	-	65,246,613	-	-	-	11,777,457	(77,024,070)	-	-
Retiros	-	-	-	-	(1,155,562)	(1,859,614)	-	(27,202)	(3,042,378)
Reclasificaciones	-	(6,088,803)	-	-	-	-	4,084,660	2,004,143	-
Revaluación por transición	41,727,748	63,038,287	-	-	-	-	-	-	104,766,035
Reclasificaciones por transición	-	2,404,424	-	-	-	-	-	(2,404,424)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	107,855,377	272,718,695	5,684,773	2,997,177	13,950,922	78,683,796	7,202,111	-	489,092,851
Depreciación acumulada									
Saldo al 1 de enero de 2018	-	18,421,320	4,252,113	2,114,103	9,282,640	25,428,564	-	-	59,498,740
Adiciones	-	9,503,456	433,697	507,212	1,662,577	8,252,798	-	-	20,359,740
Retiros	-	-	-	-	(900,176)	(1,856,804)	-	-	(2,756,980)
Revaluación por transición	-	(22,027,238)	-	-	-	(1,320,514)	-	-	(23,347,752)
Reclasificaciones	-	(26,376)	(32,803)	-	-	-	-	-	(59,179)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	5,871,162	4,653,007	2,621,315	10,045,041	30,504,044	-	-	53,694,569
Valor en libros									
Al 31 de diciembre de 2018	107,855,377	266,847,533	1,031,766	375,862	3,905,881	48,179,752	7,202,111	-	435,398,282

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(11) Activos intangibles, netos

	2019		
	<i>Software</i>	Otros activos intangibles	Total
Saldo inicial	419,320	32,800	452,120
Incrementos			
Costo de adquisición	560,435	-	560,435
Disminuciones			
Bajas	-	(32,800)	(32,800)
Amortización	(697,735)	-	(697,735)
Saldo final	<u>282,020</u>	<u>-</u>	<u>282,020</u>

	2018		
	<i>Software</i>	Otros activos intangibles	Total
Saldo inicial	688,959	177,510	866,469
Incrementos			
Costo de adquisición	600,077	32,800	632,877
Disminuciones			
Bajas	-	(177,510)	(177,510)
Corrección	(50,982)	-	(50,982)
Amortización	(818,734)	-	(818,734)
Saldo final	<u>419,320</u>	<u>32,800</u>	<u>452,120</u>

(12) Activos y pasivos fiscales

(a) Activos fiscales

	2019	2018
Retenciones del 2 % s/servicios	1,743,251	-
Impuesto al valor agregado acreditable	1,728,797	-
Impuestos sobre la renta pagados por anticipado	568,959	-
Total pasivo fiscal impuesto sobre la renta diferido	<u>4,041,007</u>	<u>-</u>

(b) Pasivos fiscales

	2019	2018
Impuestos corrientes sobre la renta	3,042,458	408,774
Impuesto al valor agregado retenido a terceros	1,924,256	-
Impuestos y tasas Municipales	141,135	118,903
Retenciones por pagar	485,606	-
Otros impuestos	-	3,013
Total pasivo fiscal impuesto sobre la renta diferido	<u>5,593,455</u>	<u>530,690</u>

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(12) Activos y pasivos fiscales (continuación)

(c) Pasivos fiscales impuesto sobre la renta diferido

	2019	2018
Efecto fiscal por diferencia temporaria por gasto de edificio	1,452,525	-
Efecto fiscal por diferencia temporaria por gasto en equipo de operación	605,666	-
Efecto fiscal por diferencia temporaria por gasto en equipo de rodante	193,045	-
Total pasivo fiscal impuesto sobre la renta diferido	<u>2,251,236</u>	<u>-</u>

(d) Importe reconocido en resultados

	2019	2018
Gasto por impuesto corriente		
Año corriente	3,081,245	2,681,338
Subtotal	<u>3,081,245</u>	<u>2,681,338</u>
Gasto por impuesto diferido		
Origen y reversión de diferencias temporales	2,251,236	-
Subtotal	<u>2,251,236</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>5,332,481</u>	<u>2,681,338</u>

(e) Impuesto sobre la renta

	2019	2018
Utilidad contable antes del impuesto sobre la renta	11,372,105	13,255,236
Impuesto sobre la renta sobre la utilidad contable (30 %)	3,411,632	3,976,571
Más: efecto impositivo por gastos no deducibles	48,063	11,089
Menos: efecto impositivo por ingresos no gravables	(421,755)	(774,602)
Menos: efecto impositivo por indemnizaciones	-	(661,169)
Más: efecto impositivo por indemnizaciones	4,517	-
Impuesto sobre la renta	3,042,457	2,551,889
Más: retención de impuestos sobre la renta definitivo	38,788	129,449
Gasto por impuesto sobre la renta corriente	<u>3,081,245</u>	<u>2,681,338</u>
Menos: efecto impositivo por diferencias temporarias negativas	2,251,236	-
Gasto por impuesto sobre la renta diferido	<u>2,251,236</u>	<u>-</u>
Gasto por impuesto sobre la renta	<u>5,332,481</u>	<u>2,681,338</u>

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(12) Activos y pasivos fiscales (continuación)

(e) Impuesto sobre la renta (continuación)

El pago del impuesto sobre la renta es el monto mayor que resulte de comparar el pago mínimo definitivo con el 30 % aplicable a la renta neta gravable.

El impuesto sobre la renta anual está sujeto a un pago mínimo definitivo, que se liquida sobre el monto de la renta bruta anual, con una alícuota del 2 %. Dicho pago mínimo definitivo se realiza mediante anticipos del 2 % de la renta bruta mensual, de conformidad con la legislación vigente.

Al 31 de diciembre de 2019, se determinó sobre el impuesto mínimo definitivo, siendo este mayor al 30 % aplicable a la renta neta gravable y en 2018 el gasto por impuesto sobre la renta de la Compañía se determinó de conformidad con el 30 % aplicable a la renta neta gravable, por resultar este monto mayor.

Las obligaciones tributarias prescriben a los cuatro (4) años, contados a partir de la fecha en que comienzan a ser exigibles. Por tanto, las autoridades fiscales tienen la facultad de revisar las declaraciones de impuestos en esos plazos. Tal facultad puede ampliarse cuando existe inexactitud en la declaración u ocultamiento de bienes o rentas por parte del contribuyente hasta por un período de seis (6) años.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(12) Activos y pasivos fiscales (continuación)

(f) Movimiento en el saldo de impuesto diferido

	Reconocido			Saldo al 2019		
	Saldo neto al 1 de enero	En resultados	En otro resultado integral	Neto	Activos por impuesto diferido	Pasivos por impuesto diferido
Edificio	-	(1,452,525)	-	(1,452,525)	-	(1,452,525)
Equipo de operación	-	(605,666)	-	(605,666)	-	(605,666)
Equipo de rodante	-	(193,045)	-	(193,045)	-	(193,045)
Impuestos activos (pasivos)	-	(2,251,236)	-	(2,251,236)	-	(2,251,236)

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(13) Otros activos

	2019	2018
Gastos pagados por anticipado		
Seguros pagados por anticipado	6,188,559	6,288,670
Deudores por anticipos	589,277	2,677,701
Impuestos municipales por ingresos	-	33,686
Cargos diferidos		
Impuestos pagados por anticipado retenciones s / venta / servicios	49,554	-
Otros	15,779,979	1,588,349
Menos: amortización acumulada de cargos diferidos	(8,547,187)	(80,850)
Bienes diversos		
Obras de arte	46,335	46,335
Biblioteca	2,113	2,113
Total de otros activos, netos	14,108,630	10,556,004

El gasto de amortización de los cargos diferidos reconocido en los resultados del año 2019 es de C\$ 697,734 (2018: C\$ 818,734).

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(14) Obligaciones con instituciones financieras y otros financiamientos

Un resumen de los préstamos de bancos y de otras compañías financieras se muestra a continuación:

Detalle de obligaciones	Tipo de instrumento	Moneda de pago	Tasa de interés pactada	Fecha de vencimiento	Tipo de garantía	Monto de la garantía (USD)	2019	2018
Banco LAFISE BANCENTRO	Préstamo	Dólar	9.4 % variable	10/7/2031	Hipoteca	4,718,225	41,080,117	41,809,660
Banco LAFISE BANCENTRO	Préstamo	Dólar	9.4 % variable	10/7/2031	Hipoteca	7,560,713	35,098,126	35,077,416
Banco LAFISE BANCENTRO	Préstamo	Dólar	10 % variable	6/9/2022	Prenda	56,925	1,355,723	1,652,798
Banco LAFISE BANCENTRO	Préstamo	Dólar	10 % variable	11/22/2022	Prenda	78,602	963,091	1,223,325
Banco LAFISE BANCENTRO	Préstamo	Dólar	10 % variable	4/2/2021	Prenda	33,062	604,090	955,062
Banco LAFISE BANCENTRO	Préstamo	Dólar	10 % variable	9/9/2020	Prenda	33,062	401,943	839,361
Banco LAFISE BANCENTRO	Préstamo	Dólar	10.44 % variable	9/1/2020	Prenda	47,795	290,704	606,342
Banco LAFISE BANCENTRO	Préstamo	Dólar	8 % variable	4/1/2019	Prenda	26,220	-	77,058
							79,793,794	82,241,022
Intereses por pagar sobre préstamos							497,395	391,138
							<u>80,291,189</u>	<u>82,632,160</u>
Corriente							4,421,318	5,403,166
No corriente							75,372,476	76,837,856
							<u>79,793,794</u>	<u>82,241,022</u>

Año	Monto
2020	4,421,318
2021	5,104,173
2022	5,159,227
2023	4,940,599
Posterior al 2024	60,168,477
	<u>79,793,794</u>

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(15) Pasivos por pagar, otros pasivos y provisiones

Un resumen de los pasivos por pagar y provisiones se muestra a continuación:

	2019	2018
Pasivos por pagar		
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8,592,592	8,253,420
Proveedores	592,418	1,405,568
Energía electricidad	500,390	632,447
Comunicaciones	90,039	75,860
Agua	2,453	789
Consolidación de carga	-	25,706
Alquileres por pagar	-	278,643
Subtotal	9,777,892	10,672,433
Otros pasivos	847,022	810,982
Aportes patronales a la seguridad social	400,199	320,889
Aportaciones laborales retenidas por pagar	125,439	105,556
Aportaciones INATEC	35,573	39,693
Otras cuentas por pagar	285,811	344,844
Provisiones	4,852,757	4,643,835
Indemnización por antigüedad (a)	4,614,048	4,334,156
Aguinaldo (a)	137,660	173,003
Vacaciones (a)	101,049	136,676
Subtotal	5,699,779	5,454,817
Total de cuentas y documentos por cobrar	<u>15,477,671</u>	<u>16,127,250</u>

(a) El movimiento de los beneficios a empleados se presenta a continuación:

	2019			
	Vacaciones	Aguinaldo	Indemnización	Total
Saldo al inicio	136,676	173,003	4,334,156	4,643,835
Provisiones generadas en año	1,134,437	1,798,538	861,438	3,794,413
Provisiones utilizadas en el año	(1,170,064)	(1,833,881)	(581,546)	(3,585,491)
Saldo al final	<u>101,049</u>	<u>137,660</u>	<u>4,614,048</u>	<u>4,852,757</u>

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(15) Pasivos por pagar, otros pasivos y provisiones (continuación)

	2018			
	Vacaciones	Aguinaldo	Indemnización	Total
Saldo al inicio	616,691	171,595	5,088,625	5,876,911
Provisiones generadas en el año	2,117,848	2,415,162	-	4,533,010
Provisiones utilizadas en el año	(2,597,863)	(2,413,754)	(754,469)	(5,766,086)
Saldo al final	<u>136,676</u>	<u>173,003</u>	<u>4,334,156</u>	<u>4,643,835</u>

El número promedio de empleados por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fue de 113 (2018: 148).

La Compañía sigue la política de reconocer una provisión tomando en consideración la estimación de las obligaciones por este concepto, con base en el estudio realizado por un actuario independiente usando el método de unidad de crédito proyectada. Este estudio toma en consideración hipótesis tales como: mortalidad durante el período de actividad, tasas de rotación de empleados y retiro prematuro, tasa de incapacidad, nivel de salarios actuales, estimación de incrementos futuros, tasa de interés y descuento. La Compañía registra mensualmente una provisión para cubrir desembolsos futuros por este concepto.

(16) Otros pasivos

Un resumen de las otras cuentas por pagar se muestra a continuación:

	2019	2018
Servicios cobrados por anticipado	18,712	32,932
Otros cobros por anticipado	45,140	11,724
Total de otras cuentas por pagar	<u>63,852</u>	<u>44,656</u>

(17) Ingresos y gastos operativos

(a) Ingresos por servicios operativos

	2019	2018
Ingresos por servicios operativos		
Servicios almacén financiero y corriente	14,077,358	83,720,883
Servicios almacén fiscal	43,811,849	51,111,089
Servicios logísticos	71,295,569	-
Total ingresos por servicios operativos	<u>129,184,776</u>	<u>134,831,972</u>

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(17) Ingresos y gastos operativos (continuación)

(b) Gastos por servicios operativos

	2019	2018
Gastos por servicios operativos		
Servicios almacén financiero y corriente	12,871,476	60,971,779
Servicios almacén fiscal	23,259,831	37,737,838
Servicios logísticos	45,535,223	-
Total gastos por servicios operativos	81,666,530	98,709,617

(18) Gastos de administración

	2019	2018
Gastos de administración		
Gastos del personal		
Nóminas	9,219,686	9,883,259
Vacaciones	357,897	736,425
Treceavo mes	790,822	816,763
Indemnización por antigüedad	505,306	-
INATEC	143,346	202,076
INSS patronal	1,638,075	1,359,017
Entrenamiento y capacitación	77,780	100,144
Alimentación, transporte y hospedaje	288,199	224,723
Bonificaciones	-	893,640
Atenciones sociales	-	20,809
Subtotal gastos del personal	13,021,111	14,236,856
Gastos por servicios externos		
Honorarios profesionales	3,142,110	1,204,837
Subtotal gastos por servicios externos	3,142,110	1,204,837
Gastos de transporte y comunicaciones		
Combustible y lubricantes	3,547,312	2,873,828
Comunicaciones	573,570	559,364
Subtotal gastos de transporte y comunicaciones	4,120,882	3,433,192
Gastos de infraestructura		
Reparaciones y mantenimiento	299,457	265,138
Subtotal gastos de infraestructura	299,457	265,138
Depreciaciones y amortizaciones		
Depreciación	744,055	1,087,752
Amortizaciones	583,534	491,551
Subtotal depreciaciones y amortizaciones	1,327,589	1,579,303

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(18) Gastos de administración (continuación)

	2019	2018
Gastos generales		
Alquileres de oficinas	916,678	1,054,600
Suscripciones y cuotas	1,569,155	1,289,537
Vigilancia	355,746	436,311
Dieta	341,249	180,365
Donaciones	258,231	651,898
Energía y agua potable	210,994	246,289
Publicidad y propaganda	20,231	109,270
Multas y recargos	16,328	6,624
Otros alquileres	3,203,801	2,596,294
Otros	4,254,052	3,127,856
Subtotal gastos generales	<u>11,146,465</u>	<u>9,699,044</u>
Total gastos de administración	<u>33,057,614</u>	<u>30,418,370</u>

(19) Ingresos financieros y gastos financieros

A continuación, se presenta un resumen de los ingresos y gastos financieros:

(a) Ingresos financieros

	2019	2018
Ingresos financieros		
Por emisión y mantenimiento de títulos	5,465,666	10,254,417
Por inversiones	212,396	122,980
Por cartera de crédito	121,798	-
Por efectivo	43,885	107,606
Ingresos financieros diversos	32,597	104,565
Total ingresos financieros	<u>5,876,342</u>	<u>10,589,568</u>

(b) Gastos financieros

	2019	2018
Gastos financieros		
Intereses y comisiones de préstamos de bancos y otras instituciones financieras	6,987,414	5,770,143
Total gasto financiero	<u>6,987,414</u>	<u>5,770,143</u>

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(20) Ingresos por efectos cambiarios, netos

Producto del deslizamiento diario del córdoba en relación con el dólar de los Estados Unidos de América, la Compañía ha venido ajustando a las nuevas tasas de cambio de sus activos y pasivos denominados en moneda extranjera y en moneda nacional sujetos a mantenimiento de valor. A continuación, presentamos un detalle:

	2019	2018
Ingresos por efectos cambiarios		
Por ajustes monetarios	408,998	372,806
Inversiones	257,947	284,719
Cartera de créditos	8,525	26,160
Cuentas por cobrar	82,501	143,234
Cuentas por cobrar partes relacionadas	1,204	-
Documentos por cobrar partes no relacionadas	24,778	-
Otros activos	168,477	-
Subtotal ingresos por efectos cambiarios	952,430	826,919
Gastos por efectos cambiarios		
Por obligaciones con instituciones bancarias y otras instituciones financieras	(3,692,657)	(3,943,819)
Por cuentas y documentos por pagar	(211,013)	(242,773)
Por operaciones de cambio	(356,427)	(378,069)
Subtotal gastos por efectos cambiarios	(4,260,097)	(4,564,661)
Total efecto cambiario neto	(3,307,667)	(3,737,742)

(21) Resultados por constitución de provisión por incobrabilidad

	2019	2018
Disminución de provisión por incobrabilidad		
Cuentas por cobrar	294,979	542,821
Documentos por cobrar	-	116,452
Subtotal disminución de provisión por incobrabilidad	294,979	659,273
Gastos por incobrabilidad de la cartera de crédito cuentas y documentos por cobrar, otros		
Cuentas por cobrar	(81,249)	(220,867)
Documentos por cobrar	-	(116,451)
Subtotal gastos por incobrabilidad de la cartera de crédito, cuentas y documentos por cobrar, otros	(81,249)	(337,318)
Total	213,730	321,955

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(22) Ingresos y gastos diversos

Un resumen de los ingresos y gastos diversos se presenta a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos diversos		
Utilidad en ventas de bienes diversos	596,365	2,247,643
Ingresos por recuperación de gastos	93,631	736,056
Otros	585,401	3,279,116
Subtotal ingresos diversos	<u>1,275,397</u>	<u>6,262,815</u>
Gastos diversos		
Comisiones por servicios	(158,891)	(111,557)
Pérdidas en venta de bienes diversos	-	(2,982)
Otros gastos operativos diversos	(24)	(663)
Subtotal gastos varios	<u>(158,915)</u>	<u>(115,202)</u>
Total	<u>1,116,482</u>	<u>6,147,613</u>

(23) Patrimonio

(i) Capital

Al 31 de diciembre de 2019, el capital autorizado por la Superintendencia es de C\$ 132,691,759 y aportes por capitalizar C\$ 44,443,241 (2018: C\$132,690,000), equivalente a 26,538 acciones comunes.

La Compañía para el período 2019, incrementó su capital mediante la emisión de 8,889 acciones comunes equivalentes a C\$ 44,445,000 aprobado mediante acta de Junta General Ordinaria de Accionistas N.º 232 del 12 de abril de 2019. Las acciones fueron canceladas a través de la capitalización de un terreno con un valor de C\$ 24,306,656, edificio con valor de C\$ 20,136,584 y el remanente de C\$ 1,759 fue recibido en efectivo, el capital suscrito es de C\$ 177,135,000 está compuesto por 35,427 acciones comunes suscritas (pagadas 26,538 y pendientes 8,889) con valor nominal de C\$ 5,000 cada una. Al 31 de diciembre de 2019, la Superintendencia aún no había autorizado la capitalización, por tanto, en el estado de situación financiera se encuentra en aportes a capitalizar. [ver nota 31(b)].

Al 31 de diciembre de 2018, el capital suscrito y pagado por C\$ 132,690,000 estaba compuesto por 26,538 acciones comunes, suscritas y pagadas con valor nominal de C\$ 5,000 cada una. La Compañía incrementó su capital mediante la emisión de 16,768 acciones comunes equivalentes a C\$ 83,840,000 aprobado mediante Acta de Junta Directiva n.º 227 del 19 de septiembre de 2018. Las acciones fueron canceladas a través de la capitalización de un terreno con un valor de C\$ 55,101,157, edificio con valor de C\$ 16,912,560 equipos de operación con valor de C\$ 11,823,086 y el remanente de C\$ 3,197 fue recibido en efectivo.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(23) Patrimonio (continuación)

(ii) Conciliación de acciones

	2019	2018
Saldo al 1 de enero	26,538	9,770
Emisión de nuevas acciones	8,889	16,768
Saldo al 31 de diciembre	<u>35,427</u>	<u>26,538</u>

(iii) Reservas patrimoniales

La Compañía debe constituir una reserva de capital del 15 % de los resultados netos del período. Cada vez que dicha reserva alcance un monto igual al de su capital pagado, el 100 % de dicha reserva se convertirá automáticamente en capital social pagado y nuevas acciones se distribuirán a los accionistas.

(iv) Distribución de dividendos

De conformidad con la Ley 734/2010, artículo 28, solamente podrá existir distribución de utilidades, previa autorización del superintendente, con base en la norma general emitida por el Consejo Directivo CD-SIBOIF-1077-2-OCTU16-2018, relacionada a esa materia, siempre y cuando se hubiesen constituido las provisiones, ajustes, reservas obligatorias, informe de auditores externos sin salvedades o abstención de opinión y se cumpla con el coeficiente de capital mínimo requerido. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no hubo distribución de dividendos.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(24) Cobertura de seguros contratados por la Compañía

2019				
Número de póliza	Ramo asegurado	Fecha de vencimiento	Riesgo cubierto	Suma asegurada USD
T-40-1065-0	Transporte abierto reportable	12/31/2019	Mercadería	250,000
T-40-1249-0	Transporte abierto reportable	12/31/2019	Mercadería	100,000
EC-40-1100-0	Equipo contratista	10/31/2020	Todo riesgo de equipo contratistas, montacargas	244,024
FC-40-351-0	Fidelidad comprensiva	12/8/2020	Convenio I: Fidelidad de empleados	100,000
RCG-40-46-0	Responsabilidad civil	10/31/2020	Daños a terceros : Lesiones y muerte	65,000
I-40-139-0	Incendio y líneas aliadas	10/31/2020	Mobiliario y equipo de oficina	115,468
I-40-4436-0	Incendio y líneas aliadas	10/31/2020	Edificio - Subasta	812,000
TRI-40-1142-0	Todo riesgo de incendio	10/31/2020	Edificio y maquinaria	6,989,087
TRI-40-1541-0	Todo riesgo de incendio	10/31/2020	Edificio	1,639,408
TRI-40-833-0	Todo riesgo de incendio	10/31/2020	Mercadería en general <i>in bond</i> reportable	27,720,000
TRI-40-1072-0	Todo riesgo de incendio	10/31/2020	Mercadería en general reportable	34,925,000
DCTG-I-24-1	Póliza de disturbios civiles, terrorismo y guerra	6/22/2020	Disturbios, civiles terrorismo y guerra	21,060,252
				94,020,239
2018				
Número de póliza	Ramo asegurado	Fecha de vencimiento	Riesgo cubierto	Suma asegurada USD
T-40-1065-0	Transporte abierto reportable	12/31/2018	Mercadería	250,000
T-40-1249-0	Transporte abierto reportable	12/31/2018	Mercadería	100,000
EC-40-1100-0	Equipo contratista	10/31/2019	Montacargas	244,024
FC-40-351-0	Fidelidad comprensiva	12/8/2019	Convenio I: Fidelidad de empleados	100,000
RCG-40-46-0	Responsabilidad civil	10/31/2019	Daños a terceros : Lesiones y muerte	65,000
I-40-139-0	Incendio y líneas aliadas	10/31/2019	Mobiliario y equipo de oficina	115,468
I-40-4436-0	Incendio y líneas aliadas	10/31/2019	Solamente cobertura de incendio	812,000
TRI-40-1142-0	Todo riesgo de incendio	10/31/2019	Edificio y maquinaria	6,209,193
TRI-40-1541-0	Todo riesgo de incendio	11/16/2019	Edificio	1,639,408
TRI-40-833-0	Todo riesgo de incendio	10/31/2019	Mercadería en general <i>in bond</i>	27,720,000
TRI-40-1072-0	Todo riesgo de incendio	10/31/2019	Mercadería en general reportable	59,475,000
DCTG-I-24-1	Póliza de disturbios civiles, terrorismo y guerra	5/22/2019	Disturbios, civiles terrorismo y guerra	100,106,661
				196,836,754

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(25) Base de cálculo de capital

El valor de todas las mercaderías recibidas en depósito por un Almacén no podrá exceder cincuenta veces la base de cálculo de su capital.

(a) Capital mínimo requerido

El capital mínimo requerido para operar como un almacén general de depósito es de C\$ 35,602,000 de acuerdo con la Resolución n.º CD-SIBOIF-1083-2-NOV20-2018, Norma de Actualización de Capital Social de los Almacenes Generales de Depósitos.

(26) Contribuciones por leyes especiales

La Compañía registró en sus gastos de administración el aporte a la Superintendencia hasta por un monto de C\$ 1,569,155 para el año terminado el 31 de diciembre 2019 (2018: C\$ 1,289,537).

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(27) Saldos y transacciones con partes relacionadas

(a) Transacciones con personal clave (directores, ejecutivos, accionistas)

	2019				
	Directores	Ejecutivos	Accionistas	Otros	Total
Activos					
Depósitos en bancos	-	-	7,525,337	-	7,525,337
Total activos con partes relacionadas	-	-	7,525,337	-	7,525,337
Pasivos					
Préstamos por pagar	-	-	80,291,188	-	80,291,188
Cuentas por pagar	-	-	98,640	-	98,640
Indemnizaciones, vacaciones, aguinaldos acumuladas	-	2,029,680	-	-	2,029,680
Total pasivos con partes relacionadas	-	2,029,680	80,389,828	-	82,419,508
Resultados					
Intereses por disponibilidades	-	-	653,718	-	653,718
Servicios	-	-	2,399,873	-	2,399,873
Intereses y comisiones	-	-	(7,124,453)	-	(7,124,453)
Otros	-	-	(4,158,866)	-	(4,158,866)
Dietas de la Junta Directiva	(341,250)	-	-	-	(341,250)
Remuneraciones	-	7,116,067	-	-	7,116,067
Total ingresos (gastos) con partes relacionadas	(341,250)	7,116,067	(8,229,728)	-	(1,454,911)
Contingencias	-	-	-	-	-

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(27) Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación)

(a) Transacciones con personal clave (directores, ejecutivos, accionistas) (continuación)

	2018				
Descripciones	Directores	Ejecutivos	Accionistas	Otros	Total
Activos					
Depósitos en bancos	-	-	12,229,400	-	12,229,400
Cuentas por cobrar	-	-	280,005	-	280,005
Total activos con partes relacionadas	-	-	12,509,405	-	12,509,405
Pasivos					
Préstamos por pagar	-	-	82,632,160	-	82,632,160
Cuentas por pagar	-	-	31,964	-	31,964
Indemnizaciones, vacaciones, aguinaldos acumuladas	-	2,048,339	-	-	2,048,339
Total pasivos con partes relacionadas	-	2,048,339	82,664,124	-	84,712,463
Resultados					
Intereses por disponibilidades	-	-	1,174,310	-	1,174,310
Servicios	-	-	628,599	-	628,599
Intereses y comisiones	-	-	(10,325,329)	-	(10,325,329)
Otros	-	-	(378,069)	-	(378,069)
Dietas de la Junta Directiva	(180,365)	-	-	-	(180,365)
Remuneraciones	-	3,491,330	-	-	3,491,330
Total ingresos (gastos) con partes relacionadas	(180,365)	3,491,330	(8,900,489)	-	(5,589,524)
Contingencias	-	-	-	-	-

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(27) Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación)

(b) Operaciones entre compañías relacionadas

Descripciones	2019	2018
Activos		
Cuentas por cobrar	18,544,812	13,612,617
Gastos pagados por anticipado	6,188,559	6,288,670
Total activos con partes relacionadas	<u>24,733,371</u>	<u>19,901,287</u>
Pasivos		
Cuentas por pagar	8,087,787	8,221,458
Total pasivos con partes relacionadas	<u>8,087,787</u>	<u>8,221,458</u>
Resultados		
Servicios	24,597,802	15,694,945
Otros	(2,657,616)	(4,190,756)
Seguro mercadería almacenada	(9,377,042)	(9,530,782)
Seguro de fidelidad	(675,670)	(590,715)
Total ingresos (gastos) con partes relacionadas	<u>11,887,474</u>	<u>1,382,692</u>

Las partes relacionadas a la Compañía son:

- (i) Los accionistas que, bien sea individualmente o en conjunto con otras personas naturales o jurídicas con las que mantengan directa o indirectamente vinculaciones significativas, posean un cinco por ciento (5 %) o más del capital pagado de la Compañía.
- (ii) Los miembros de su Junta Directiva, el secretario cuando sea miembro de esta con voz y voto, el ejecutivo principal, así como cualquier otro funcionario con potestad, individual o colectiva, de autorizar créditos sustanciales, calificados de acuerdo con normativas generales establecidas por el Consejo Directivo de la Superintendencia. De igual forma, estarán incluidas las personas jurídicas con las que tales miembros y funcionarios mantengan directa o indirectamente vinculaciones significativas.
- (iii) Los cónyuges y familiares hasta el segundo grado de consanguinidad y segundo de afinidad de las personas naturales incluidas en algunos de los literales anteriores, así como las personas jurídicas con las que tales cónyuges y familiares mantengan directa o indirectamente vinculaciones significativas.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(27) Saldos y transacciones con partes (continuación)

- (iv) Las personas jurídicas con las cuales la Compañía mantenga directa o indirectamente vinculaciones significativas.
- (v) Las personas jurídicas miembros del Grupo Financiero al cual la Compañía pertenece, así como sus directores y funcionarios.

Existen vinculaciones significativas en cualquiera de los siguientes casos:

- (i) Cuando una persona natural, directa o indirectamente, participa como accionista en otra persona jurídica en un porcentaje equivalente o superior al treinta y tres por ciento (33 %) de su capital pagado o ejerce control por cualquier medio, directo o indirecto, sobre un derecho de voto equivalente o superior al mismo porcentaje.
- (ii) Cuando una persona jurídica, directa o indirectamente, participa en otra persona jurídica o esta participa en aquella, como accionista, en un porcentaje equivalente o superior al treinta y tres por ciento (33 %) o de su capital pagado o ejerce control por cualquier medio, directo o indirecto, sobre un derecho de voto equivalente o superior al mismo porcentaje.
- (iii) Cuando dos o más personas jurídicas tienen, directa o indirectamente, accionistas comunes en un porcentaje equivalente o superior al treinta y tres por ciento (33 %) de sus capitales pagados o cuando unas mismas personas naturales o jurídicas ejercen control, por cualquier medio, directo o indirecto, en aquellas personas jurídicas, sobre un derecho de voto equivalente o superior al mismo porcentaje.
- (iv) Cuando por cualquier medio, directo o indirecto, una persona natural o jurídica ejerce influencia dominante sobre la Junta de Accionistas o Junta Directiva; la Administración o Gerencia; en la determinación de políticas, o en la gestión, coordinación, imagen, contratación o realización de negocios, de otra persona jurídica por decisión del superintendente.
- (v) Cuando por aplicación de las normas generales dictadas por el Consejo Directivo, el superintendente pueda presumir, que una persona natural o jurídica o varias de ellas mantienen, directa o indirectamente, vinculaciones significativas entre sí o con otra persona jurídica, en virtud de la presencia de indicios de afinidad de intereses.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(28) Cuentas contingentes y de orden

(i) Cuentas contingentes

Un resumen de las cuentas contingentes se muestra a continuación:

	2019	2018
Mercadería en depósitos financieros (a)	(290,705,055)	(360,148,398)
Mercadería en depósitos fiscales (b)	(509,382,926)	(450,915,304)
Mercadería en depósitos corrientes (c)	(40,082,848)	(367,081,612)
Mercadería en almacenamiento simple (d)	(296,272,070)	-
Seguros (e)	2,669,924,037	3,554,605,532
Fianzas (d)	5,075,715	4,849,575
Acreedores contingentes	(439,723)	(439,723)
Total cuentas contingentes	<u>1,538,117,130</u>	<u>2,380,870,070</u>

- (a) Corresponde a los valores de la mercadería recibida en depósitos financieros, bajo las cuales se emiten certificados de depósito y bonos de prenda.
- (b) Corresponde a los valores de la mercadería recibida en depósitos fiscales, bajo el concepto de operaciones de almacenamiento de mercadería no nacionalizada que esté pendiente del pago de impuestos de importación.
- (c) Corresponde a los valores de la mercadería recibida en depósitos corrientes, bajo operaciones de almacenamiento de mercadería nacionalizada, de origen local o comprada localmente, en las cuales no medie la emisión de certificados de depósito con o sin bono de prenda.
- (d) Corresponde al monto de las sumas aseguradas sobre las mercaderías recibidas en depósito financiero y fiscal, así como los bienes propiedad del almacén para garantizar la actuación del almacén y/o de sus funcionarios y empleados.
- (e) Corresponde al monto de las fianzas contratadas para garantizar la actuación de la Compañía y/o de sus funcionarios y empleados.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(28) Cuentas contingentes y de orden (continuación)

(ii) Cuentas de orden

Un resumen de las cuentas de orden se muestra a continuación:

	2019	2018
Certificados de depósitos en circulación (a)	(290,705,055)	(360,148,398)
Emisores de bonos de prenda (b)	(219,681,361)	(280,106,821)
Otras cuentas de orden deudoras (c)	13,231,661	13,231,661
Total cuentas de orden	<u>(497,154,755)</u>	<u>(627,023,558)</u>

- (a) Corresponde a las cuentas y documentos por cobrar que hayan sido objeto de saneamiento al aplicarlas contra las provisiones constituidas o contra los resultados del período, en vista de su irrecuperabilidad.
- (b) Corresponde a todos aquellos bienes muebles e inmuebles que hayan sido depreciados totalmente, de los cuales la Compañía mantiene su control.
- (c) Corresponde al importe de los certificados de depósito negociables emitidos por la Compañía, cuyo plazo de vigencia venció, o que son retirados de la circulación, previa verificación de que el bono de prenda relativo no se encuentre pignorado.
- (d) Corresponde al importe de los bonos de prenda emitidos por la Compañía cuyo plazo de vigencia venció o que son retirados de la circulación, con previa verificación de que no se encuentren pignorados.

(29) Valuación de los inventarios de mercadería recibida en depósito

Los inventarios de mercadería recibida en depósito son controlados en cuentas de orden y se registran al valor estimado de la mercadería nacionalizada.

(30) Principales leyes y regulaciones

Proceso de revisión y análisis de las solicitudes de almacenamiento

En el proceso de revisión y análisis de las solicitudes de almacenamiento referidas en el artículo 63 de la Ley 734/2010, la Compañía se pronunciará por escrito evaluando la viabilidad y razonabilidad de, al menos, lo siguiente:

- a. Aspectos legales del depositante (constitución, representación, autorización para contratación, etc.).

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(30) Principales leyes y regulaciones (continuación)

Proceso de revisión y análisis de las solicitudes de almacenamiento (continuación)

- b. Documentación legal de los locales donde se almacenará la mercadería (contratos de arriendo y subarriendo, etc.).
- c. Características de las mercaderías (identificación, calidad, durabilidad y período óptimo de almacenamiento, tipo de empaque, mermas, obsolescencia, formas de estibar, condiciones requeridas de almacenamiento y compatibilidad con otras mercaderías).
- d. Valoración de las mercaderías (facturas, pólizas de importación, cotizaciones, reportes financieros, reportes de Bolsas de Valores nacionales e internacionales, investigación de precios o cualquier otra forma de valoración aceptable por el almacén).

Al 31 de diciembre de 2019 y por el año terminado en esa fecha, la Administración de la Compañía confirma estar en cumplimiento con estas disposiciones.

(31) Litigios

(a) Alcaldía de Managua

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía presenta un litigio con la Alcaldía de Managua por haber construido una bodega para almacenamiento sin obtener permiso final de construcción. La Compañía impugnó en cada una de las etapas y el día 19 de diciembre de 2014 interpuso un Recurso de Amparo en la sede judicial, donde se encuentra actualmente en espera para que la sala de lo constitucional se pronuncie sobre la siguiente etapa del proceso. La multa interpuesta es por un monto de C\$ 707,792.

Se está a la espera de la resolución al Recurso de Amparo interpuesto por multa que dictará la Alcaldía de Managua.

(b) Superintendencia

- Recurso de Apelación interpuesto ante el Consejo Directivo por la no aceptación de la Superintendencia de un aporte de capital de un bien adjudicado efectuado a la Compañía por nuestro accionista Banco LAFISE Bancentro, S. A. (ver nota 23). El mismo se encontraba suspendido por falta de *quorum* de ley. El 27 de febrero de 2020, la Compañía recibió notificación sobre el inicio del proceso apelativo que se encontraba en suspenso de acuerdo con la Norma Temporal de Suspensión de plazos para la Tramitación y Resolución de Recursos Administrativos.
- Recurso de revisión ante el superintendente de Bancos por la imposición de multa por el monto de USD 3,020, relacionado con el párrafo que antecede.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(32) Hechos posteriores

(a) Capital social mínimo requerido

Para el mes de febrero de 2020, Resolución n.º CD-SIBOIF-1153-2-FEB-11-2020 «Norma sobre Actualización del Capital Social de las Sociedades Financieras» la actualización del capital social será de C\$ 65,621,000 siendo el capital mínimo requerido para las sociedades financieras.

Quedando derogada la Norma sobre Actualización del Capital Social de las Sociedades Financieras, aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia mediante Resolución n.º CD-SIBOIF-1040-2-FEB9-2018, de fecha 9 de febrero de 2018, publicada en El Nuevo Diario del 20 de febrero de 2018 y La Gaceta, Diario Oficial N.º 40, del 26 de febrero de 2018.

(b) Condiciones asociadas con pandemia COVID-19

En diciembre de 2019, se reportó la aparición de una nueva cepa de coronavirus denominada COVID-19, la cual se ha extendido como pandemia entre la población mundial durante el primer trimestre de 2020. El coronavirus ha afectado negativamente las condiciones económicas de las empresas a nivel mundial, lo que ha generado una incertidumbre macroeconómica que puede afectar significativamente nuestras operaciones y las operaciones de nuestros clientes y proveedores. El efecto general del brote del coronavirus es incierto en este momento y, por lo tanto, no podemos predecir el impacto que puede tener en nuestras operaciones, que podría ser material y adverso. Sin embargo, la Administración de la Compañía continuará monitoreando y modificando las estrategias operativas y financieras para mitigar los posibles riesgos que pudieran afectar el negocio.

(c) Aprobación de estados financieros

Los estados financieros separados fueron aprobados por la Junta Directiva el 27 de marzo de 2020.

(33) Condiciones actuales del país

Aún los acontecimientos experimentados en Nicaragua durante el 2018 siguen incidiendo en el desempeño económico del país. Ante ello, los actores económicos han tomado decisiones para atender la liquidez, el control del gasto y diversos aspectos de la economía nacional de cara a mitigar impactos adversos inmediatos y en períodos subsiguientes.

Por su parte, la Compañía, proactivamente ha estado y continuará monitoreando diariamente la evolución de la liquidez y la calidad de los activos con miras a mitigar y administrar eventuales impactos de esa situación.

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
Managua, Nicaragua

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(34) Estado de situación financiera antes y después de ajustes

A continuación, se presenta una explicación de cómo los ajustes posteriores a las cifras previamente reportadas al cierre contable afectaron la situación financiera para que estén de conformidad con las Normas de Contabilidad de la Superintendencia:

	Saldos según libros antes de ajustes	Ajustes		Saldos auditados
		Debe	Haber	
Activo				
Efectivo	8,718,826	-	-	8,718,826
Cartera a costo amortizado	2,125,534	-	-	2,125,534
Cuentas y documentos por cobrar	51,169,037	-	-	51,169,037
Otros deudores, neto	6,341,423	-	-	6,341,423
Activo material	468,831,936	-	-	468,831,936
Activos intangibles	282,020	-	-	282,020
Bienes recibidos de recuperaciones, neto	3,556,539	-	-	3,556,539
Activos fiscales	4,041,007	-	-	4,041,007
Otros activos	14,108,630	-	-	14,108,630
Total activos	559,174,952	-	-	559,174,952
Pasivos				
Pasivos financieros a costo amortizado	80,291,189	-	-	80,291,189
Pasivos fiscales	5,593,455	-	-	5,593,455
Impuestos diferidos	2,251,236	-	-	2,251,236
Pasivos por pagar y provisiones	15,477,671	-	-	15,477,671
Otros pasivos	63,852	-	-	63,852
Total pasivos	103,677,403	-	-	103,677,403
Patrimonio				
Fondos propios				
Capital social pagado	132,690,000	-	-	132,690,000
Aportes a capitalizar	44,445,000	-	-	44,445,000
Reservas patrimoniales	22,707,458	-	905,944	23,613,402
Resultados acumulados	127,541,301	905,944	-	126,635,357
Ajustes de transición	128,113,790	-	-	128,113,790
Total patrimonio	455,497,549	905,944	905,944	455,497,549
Cuentas contingentes	1,538,117,130	-	-	1,538,117,130
Cuentas de orden	(497,154,755)	-	-	(497,154,755)

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(35) Estado de resultados antes y después de ajustes

Al 31 de diciembre de 2019, no se presentaron ajustes posteriores a las cifras previamente reportadas al cierre contable que afectaran el estado de resultados para ser presentado de conformidad con las Normas de Contabilidad de la Superintendencia.

(36) Asientos de ajustes y reclasificaciones registrados

A continuación, se presenta un detalle del asiento de reclasificación registrado por la Compañía:

n.º de cuenta	Descripción	Balance de situación	
		Débito	Crédito
	Reclasificación n.º 1		
4501 01 00 1 01	Reserva legal	-	905,944
4601 01 00 1 01	Resultados acumulados de períodos anteriores.	905,944	-
	Ajuste para establecer la reserva del 15 % sobre las utilidades al 31 de diciembre 2019.	-	-
		905,944	905,944

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Al 31 de diciembre de 2019

(Expresado en córdobas)

(37) Explicación de la transición al nuevo marco contable

(a) Ajustes al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y al 1 de enero de 2018

Ref.	1 de enero 2018			31 de diciembre de 2018		
	Manual Único de Cuenta (MUC)	Efectos de transición (MC)	Nuevo marco contable	Manual Único de Cuenta (MUC)	Efectos de transición (MC)	Nuevo marco contable
Activo						
Efectivo y equivalentes de efectivo	15,238,220	-	15,238,220	7,576,669	6,624,903	14,201,572
Caja	3,247,213	-	3,247,213	1,640,036	-	1,640,036
Bancos	11,806,231	-	11,806,231	5,742,618	-	5,742,618
Depósitos restringidos	184,776	-	184,776	194,015	-	194,015
Equivalente de efectivo	-	-	-	-	6,624,903	6,624,903
Cartera a costo amortizado	333,291	-	333,291	6,981,587	(6,624,903)	356,684
Instrumentos de deuda	-	-	-	6,624,903	(6,624,903)	-
Cartera de créditos	333,291	-	333,291	356,684	-	356,684
Créditos vigentes	333,291	-	333,291	356,684	-	356,684
Cuentas y documentos por cobrar	26,948,829	-	26,948,829	37,255,620	-	37,255,620
Otros deudores, neto	5,802,299	-	5,802,299	6,127,399	-	6,127,399
Activo material	228,607,827	(48,446)	228,559,381	307,332,938	128,065,344	435,398,282
Propiedad, planta y equipo	228,607,827	(48,446)	228,559,381	307,332,938	128,065,344	435,398,282
Terrenos, edificios e instalaciones, neto	(a), (b) 123,810,766	-	123,810,766	245,505,210	129,197,700	374,702,910
Mobiliario y equipo, neto	1,327,160	-	1,327,160	1,031,766	-	1,031,766
Equipo de computación, neto	724,833	-	724,833	375,862	-	375,862
Vehículos, neto	3,592,389	-	3,592,389	3,905,881	-	3,905,881
Equipos de operación, neto	(c) 28,735,073	-	28,735,073	46,859,238	1,320,514	48,179,752
Construcciones en curso, neto	70,417,606	(48,446)	70,369,160	7,250,557	(48,446)	7,202,111
Mejoras y adiciones, neto	(g) -	-	-	2,404,424	(2,404,424)	-
Activos intangibles	(d) -	866,467	866,467	-	452,120	452,120
Otros activos	(d) 10,056,691	(818,021)	9,238,670	10,959,676	(403,672)	10,556,004
Total activos	286,987,157	-	286,987,157	376,233,889	128,113,792	504,347,681
Pasivos						
Pasivos financieros a costo amortizado						
Obligaciones con instituciones financieras y por otros financiamientos	84,297,477	-	84,297,477	82,632,160	-	82,632,160
Pasivos fiscales	2,855,515	-	2,855,515	530,690	-	530,690
Pasivos por pagar y provisiones	17,301,042	-	17,301,042	16,127,250	-	16,127,250
Otros pasivos	47,886	-	47,886	44,656	-	44,656
Total pasivos	104,501,920	-	104,501,920	99,334,756	-	99,334,756
Patrimonio						
Fondos propios	182,485,237	-	182,485,237	276,899,135	-	276,899,135
Capital social pagado	48,850,000	-	48,850,000	132,690,000	-	132,690,000
Reservas patrimoniales	21,121,373	-	21,121,373	22,707,458	-	22,707,458
Resultados acumulados	112,513,864	-	112,513,864	121,501,677	-	121,501,677
Ajustes de transición	(b), (c) -	-	-	-	128,113,790	128,113,790
Total patrimonio	182,485,237	-	182,485,237	276,899,135	128,113,792	405,012,925
Cuentas contingentes						
Mercancías almacenadas	2,233,214,989	-	2,233,214,989	2,380,870,070	-	2,380,870,070
Mercadería almacenadas	(1,765,682,609)	-	(1,765,682,609)	(1,178,145,314)	-	(1,178,145,314)
Mercadería en depósito financiero	(676,320,585)	-	(676,320,585)	(360,148,398)	-	(360,148,398)
Mercadería en depósito fiscal	(581,269,087)	-	(581,269,087)	(450,915,304)	-	(450,915,304)
Mercadería en depósito corriente	(508,092,937)	-	(508,092,937)	(367,081,612)	-	(367,081,612)
Seguros y fianzas	3,999,337,321	-	3,999,337,321	3,559,455,107	-	3,559,455,107
Seguros	3,994,718,684	-	3,994,718,684	3,554,605,532	-	3,554,605,532
Fianzas	4,618,637	-	4,618,637	4,849,575	-	4,849,575
Acreedores contingentes	(439,723)	-	(439,723)	(439,723)	-	(439,723)
Cuentas de orden						
Certificados de depósitos en circulación	(1,172,442,004)	-	(1,172,442,004)	(627,023,558)	-	(627,023,558)
Emisores de bonos de prenda	(676,320,584)	-	(676,320,584)	(360,148,398)	-	(360,148,398)
Otras cuentas de orden deudoras	(509,308,968)	-	(509,308,968)	(280,106,821)	-	(280,106,821)
	13,187,548	-	13,187,548	13,231,661	-	13,231,661

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en córdobas)

(37) Explicación de la transición al nuevo marco contable (continuación)

(b) Ajustes al estado de resultado para 2018

		31 de diciembre de 2018		
	Ref.	Manual Único de Cuenta (MUC)	Efectos de transición (MC)	Nuevo marco contable
Ingresos		153,170,547	-	153,170,547
Ingresos por servicios operativos		134,831,972	-	134,831,972
Servicios almacén financiero y corriente		83,720,883	-	83,720,883
Servicios almacén fiscal		51,111,089	-	51,111,089
Ingresos financieros		10,589,568	-	10,589,568
Ingresos financieros por efectivo		107,606	-	107,606
Ingresos financieros por inversiones		122,980	-	122,980
Ingresos financieros por emisión y mantenimiento de títulos		10,254,417	-	10,254,417
Ingresos financieros diversos		104,565	-	104,565
Ingresos por efectos cambiarios		826,919	-	826,919
Disminución de provisión por incobrabilidad		659,273	-	659,273
Ingresos diversos		6,262,815	-	6,262,815
Gastos		139,915,311	-	139,915,311
Gastos por servicios operativos		99,999,154	(1,289,537)	98,709,617
Gastos por servicios almacén financiero y corriente	(e)	62,261,316	(1,289,537)	60,971,779
Gastos por servicios almacén fiscal		37,737,838	-	37,737,838
Gastos financieros		5,770,143	-	5,770,143
Gastos por efectos cambiarios		4,564,661	-	4,564,661
Gastos por incobrabilidad de la cartera de crédito, cuentas y documentos por cobrar, otros	(f)	-	337,318	337,318
Gastos de administración	(e)	29,466,151	952,219	30,418,370
Gastos diversos		115,202	-	115,202
Utilidad o pérdida antes del impuesto sobre la renta		13,255,236	-	13,255,236
Gasto por impuesto sobre la renta		2,681,338	-	2,681,338
Utilidad neta		10,573,898	-	10,573,898

ALMACENADORA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

(37) Explicación de la transición al nuevo marco contable (continuación)

(a) Revaluación de terreno

El rubro de terreno fue revaluado por un perito valuador independiente, aplicando la NIIF 13, autorizado por la Superintendencia, pasando de estar registrado por su costo histórico de C\$ 66,127,629 a un valor razonable de C\$ 107,855,377, teniendo como efecto de revaluación de C\$ 41,727,748.

(b) Revaluación de edificio

El rubro de edificio fue revaluado por un perito valuador independiente, aplicando la NIIF 13, autorizado por la Superintendencia, pasando de estar registrado por su costo histórico de C\$ 209,680,408 a un valor razonable de C\$ 272,718,695, teniendo como efecto de revaluación de C\$ 63,038,287, asimismo, la depreciación acumulada disminuyó en C\$ 22,027,238 como efecto de incrementar la vida económica, estos montos están registrados en la contracuenta llamada revaluación por transición.

(c) Revaluación de equipo de operación

En este rubro se ajustó la vida económica habiendo incrementado de acuerdo a la revaluación, por tanto, solo afectó la depreciación acumulada, la cual disminuyó en C\$ 1,320,154 este monto está registrado en la contra cuenta llamada revaluación por transición.

(d) Reclasificación de la cuenta de otros activos a activos intangibles.

(e) Reclassificación de la cuenta de contribuciones especiales a la Superintendencia del grupo de gastos de almacén financiero al grupo de gastos de administración.

(f) Reclassificación de la cuenta de gasto de provisión de cuentas por cobrar y documentos por cobrar a un grupo independiente llamado gastos por incobrabilidad de la cartera de crédito y documentos por cobrar.

(g) Reclassificación de la categoría de mejoras, a terrenos, edificios e instalaciones.