

INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Estados de Situación Financiera  
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017  
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>ACTIVO</b>			
<b>CORRIENTE</b>			
Instrumentos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	(3)	316,761	392,835
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(4)	36,501	50,884
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(7)	1,186,901	2,186,901
Activo por impuestos, corriente	(9)	59,570	120,894
Total activo corriente		<u>1,599,733</u>	<u>2,751,514</u>
<b>NO CORRIENTE</b>			
Propiedad, vehículos y equipo	(5)	4,608,449	4,723,787
Total activo no corriente		<u>4,608,449</u>	<u>4,723,787</u>
Total activo		<u><u>6,208,182</u></u>	<u><u>7,475,301</u></u>




---

Ing. Nicolai Ramirez  
Contador General




---

Ing. Esteban Sevilla  
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Estados de Situación Financiera  
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017  
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>PASIVO</b>			
<b>CORRIENTE</b>			
Instrumentos financieros			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(6)	1,659	4,231
Cuentas por pagar partes relacionadas	(7)	5,288	23,680
Pasivo por impuestos, corriente	(9)	50,654	136,785
Beneficios definidos para empleados	(10)	1,339	87,110
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>58,940</b>	<b>251,806</b>
<b>NO CORRIENTE</b>			
Instrumentos financieros			
Obligaciones con terceros	(8)	93,065	106,816
Beneficios definidos para empleados	(10)	65,710	58,521
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>158,775</b>	<b>165,337</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>217,715</b>	<b>417,143</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	(12)	8,000	8,000
Reserva legal		46,987	46,987
Resultados acumulados:			
Reserva por valuación		5,006,794	5,006,794
Efectos de aplicación NIIF		148,580	148,580
Otros resultados integrales		36	397
(Pérdidas) Utilidades retenidas		780,070	1,847,400
<b>Total patrimonio</b>		<b>5,990,467</b>	<b>7,058,158</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>6,208,182</b>	<b>7,475,301</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Estados de Resultados Integrales  
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017  
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	Nota	2018	2017
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
Venta de servicios	(13)	624,627	1,068,516
Otros ingresos	(13)	18,140	150,215
		<u>642,767</u>	<u>1,218,731</u>
<b>COSTOS Y GASTOS</b>			
Administración y ventas	(14)	(543,055)	(529,577)
Depreciación		(115,338)	(118,054)
Participación a trabajadores Bancarios y financieros	(12)	-	(85,660)
		<u>(2,842)</u>	<u>(32)</u>
		<u>(661,235)</u>	<u>(733,323)</u>
(Pérdida) Utilidad antes de impuesto a la renta		(18,468)	485,408
Impuesto a la renta	(9)	(48,862)	(97,593)
(PÉRDIDA) UTILIDAD DEL AÑO		<u>(67,330)</u>	<u>387,815</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL	(12)	(361)	-
(PÉRDIDA) UTILIDAD DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL		<u>(67,691)</u>	<u>387,815</u>



Ing. Nicolai Ramirez  
Contador General



Ing. Esteban Sevilla  
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

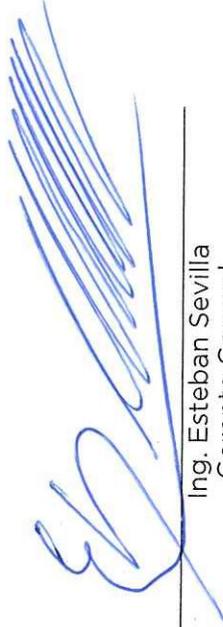
Estados de Cambios en el Patrimonio  
 Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017  
 (Expresados en Dólares de E.U.A.)

Nota	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	SUPERAVIT POR VALUACIÓN	RESULTADOS ACUMULADOS				UTILIDADES RETENIDAS	TOTAL
				EFECTOS DE APLICACIÓN NIIF	RESULTADOS INTEGRALES	OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
	8,000	46,987	6,464,853	148,580	397		451,526	7,120,343	
	-	-	-	-	-		(450,000)	(450,000)	
(12)	-	-	(1,458,059)	-	-		1,458,059	-	
	-	-	-	-	-		387,815	387,815	
	8,000	46,987	5,006,794	148,580	397		1,847,400	7,058,158	
	-	-	-	-	-		(1,000,000)	(1,000,000)	
(12)	-	-	-	-	(361)		(67,330)	(67,691)	
	8,000	46,987	5,006,794	148,580	36		780,070	5,990,467	

MÁS (MENOS)  
 Distribución de dividendos  
 Transferencia de reserva por valuación a utilidades retenidas por venta de inmueble (expropiado)  
 Utilidad de año y resultado integral

MÁS (MENOS)  
 Dividendos declarados (Pérdida) de año y resultado integral

  
 Ing. Nicolás Ramírez  
 Contador General

  
 Ing. Esteban Sevilla  
 Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Estados de Flujos de Efectivo  
 Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017  
 (Expresados en Dólares de E.U.A)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Efectivo recibido de clientes, partes relacionadas y otros	639,010	1,119,400
Efectivo (pagado) a empleados, proveedores y otros	(698,588)	(868,646)
Efectivo (pagado) por impuesto a la renta	(17,944)	-
Otros ingresos y gastos netos	<u>1,448</u>	<u>447</u>
Efectivo neto por actividades de operación	<u>(76,074)</u>	<u>251,201</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Efectivo recibido en la venta de propiedad, vehículos y equipo	<u>-</u>	<u>1,558,438</u>
Efectivo neto por actividades de inversión	<u>-</u>	<u>1,558,438</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Efectivo (pagado) a partes relacionadas	-	(136,764)
Dividendos (pagado)	<u>-</u>	<u>(1,450,000)</u>
Efectivo neto por actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>(1,586,764)</u>
(Disminución) Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(76,074)	222,875
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</b>		
Saldo al inicio del año	<u>392,835</u>	<u>169,960</u>
Saldo al final del año	<u>316,761</u>	<u>392,835</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Conciliación de la (Pérdida) Utilidad del Año con el Efectivo Neto  
por Actividades de Operación  
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de E.U.A)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD DEL AÑO	(67,330)	387,815
<b>PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO</b>		
Depreciación de propiedad, vehículos y equipo	115,338	118,054
Provisión para participación a trabajadores	-	85,660
Provisión para impuesto a la renta corriente	48,862	97,593
Baja de retenciones en la fuente	29,003	-
Otros ingresos	(16,692)	(149,768)
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS</b>		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	14,383	(14,704)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	-	(252,799)
Activo por impuestos, corriente	32,321	(79,649)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(2,572)	518
Cuentas por pagar partes relacionadas	(18,392)	18,392
Cuentas por pagar terceros	(13,751)	9,849
Pasivo por impuestos, corriente	(134,993)	36,531
Beneficios definidos para empleados	(62,251)	(6,291)
Efectivo neto por actividades de operación	<u>(76,074)</u>	<u>251,201</u>

  
Ing. Nicolai Ramirez  
Contador General

  
Ing. Esteban Sevilla  
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

# INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

## 1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES

INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA., fue constituida en Quito - Ecuador el 13 de abril de 1965. Su objeto social es la práctica de la industria de la construcción, compra - venta de inmuebles, todo tipo de actividades comerciales o industrias y en general toda clase de negocios permitidos por la ley.

Para el 2018 y 2017 su actividad principal es el arriendo y administración de bienes inmuebles en varios puntos de la ciudad de Quito como son: 31 locales comerciales ubicados en el centro comercial la "Y", 7 locales ubicados en el centro comercial la candelaria, el Edificio Pichincha más 2 locales comerciales dentro de éste; 1 casa en el conjunto habitacional Coloma y 1 departamento en el edificio Olympus 1.

### Situación operacional

La economía ecuatoriana mejoró durante el segundo trimestre del 2018. Sin embargo, el crecimiento económico se está desacelerando respecto al año anterior. Esto es debido principalmente a la reducción en los gastos de capital en una economía fuertemente dependiente del gasto público. Asimismo, es preciso mejorar la competitividad, al objeto de incentivar la inversión extranjera. Al mismo tiempo, se observa una caída en las exportaciones petrolíferas y en los precios del petróleo. En definitiva, la deuda pública se perfila como la principal fuente de financiación. Por último, cabe destacar la subida de los precios y el estancamiento en el mercado laboral.

Los efectos de los cambios en la economía ecuatoriana, y las reformas tributarias y laborales generan en todos los sectores económicos (a) una disminución de sus operaciones; (b) una lenta rotación de los inventarios y servicios y en la cobranza de los clientes; y, (c) una disminución en la rentabilidad.

Como se describe en las Notas 4 y 13 a los estados financieros, durante el año 2017, los ingresos de la Compañía aumentaron significativamente por el arrendamiento del terreno ubicado en el predio del Calzado, en la Parroquia Eloy Alfaro, Cantón Quito, al Consorcio NHQ, representando el 43% de los ingresos de ese año. Posteriormente, el terreno fue expropiado (vendido) por parte del Instituto de Seguridad Social IESS, para la construcción del Hospital del Sur.

Durante los años 2018 y 2017, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajustes, lo cual determinó un índice de inflación del 0.27% y (0,20%), para éstos años, respectivamente.

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

### 2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera y NIIF con disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

A continuación, se resumen las políticas contables significativas adoptadas por la Compañía para la preparación y presentación de sus estados financieros, estos están de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB y adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF (traducidas al español) vigentes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan.

Cualquier información adicional requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera y Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que contenga comentarios de la Gerencia de carácter general son expuestos en el Informe de la Administración a la Junta General de Socios, por lo tanto, la lectura de los estados financieros adjuntos debe ser realizado en conjunto con dicho informe.

# INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

### 2.2 Bases de presentación

Los estados financieros de INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y con disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para la aplicación de las provisiones por beneficios a los empleados bajo NIC 19 según Oficio No. SCVS-INMV-2017-00060421-OC de fecha 28 de diciembre del 2017.

#### 2.2.1 Moneda de presentación

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

#### 2.2.2 Base de medición

Los estados financieros separados han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

A efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17 y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

- Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.
- Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

# INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

### 2.2.3 Estimaciones efectuadas por la Gerencia

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Gerencia realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados, así como las revelaciones que se presentan en las siguientes notas de este informe fueron los adecuados en las circunstancias y que cumplen con los requerimientos de las NIIF.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

### 2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses desde el inicio de la inversión, o desde la fecha de presentación de los estados financieros. Los sobregiros bancarios, cuando aplique, son presentados como pasivo corriente en el estado de situación financiera.

### 2.4 Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

#### 2.4.1 Reconocimiento inicial

La Compañía reconoce un activo financiero en su estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, se convierte en parte beneficiaria según las cláusulas contractuales del instrumento financiero a su valor razonable.

Las compras o ventas convencionales de activos financieros se reconocen y dan de baja, según corresponda, aplicando la contabilidad de la fecha de contratación o la contabilidad de la fecha de liquidación. La fecha de contratación es la fecha en que una entidad se compromete a comprar o vender un activo financiero. La fecha de liquidación es la fecha en que un activo financiero se entrega o recibe por una entidad.

La Administración de la Compañía informa que no ha efectuado compras o ventas convencionales de activos financieros.

#### 2.4.2 Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero cuando y sólo cuando:

- (i) Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o,
- (ii) Se transfiera un activo financiero. Una entidad transfiere un activo financiero sí, y sólo sí: i) son transferidos los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, ii) se retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que establezca estas condiciones. La transferencia de un activo financiero requiere que la entidad transfiera de forma sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

## INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

### 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

#### 2.4.3. Clasificación de activos financieros

La Compañía clasifica los activos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los siguientes criterios:

- (i) Son medidos al costo amortizado si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y, b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- (ii) Son medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y, b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- (iii) Son medidos a valor razonable con cambios en resultados a menos que se mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en el otro resultado integral. Sin embargo, una entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones concretas en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirán a valor razonable con cambios en resultados

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene únicamente activos financieros clasificados como medidos al costo amortizado.

Los activos financieros identificados por la Administración corresponden a instrumentos financieros no derivados que son clasificados como medidos al costo amortizado. Los activos financieros incluidos en esta categoría son:

- Efectivo y equivalentes de efectivo, Muestran el dinero disponible en efectivo y los depósitos a la vista efectuados en entidades del sistema financiero ecuatoriano.
- Cuentas por cobrar comerciales, Muestran montos adeudados por clientes por la venta de servicios y/o bienes en el curso normal de los negocios. El período promedio de cobro de la venta de bienes y prestación de servicios es inferior a 30 días.
- Cuentas por cobrar partes relacionadas, Las cuentas por cobrar partes relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.
- Otras cuentas por cobrar, Muestran préstamos a empleados y otras cuentas por cobrar menores.

# INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

### 2.4.4. Medición inicial

Las cuentas por cobrar a deudores comerciales se miden inicialmente por su precio de transacción de acuerdo con los requerimientos de la NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

En el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros por su valor razonable. Si los activos financieros representan una transacción financiada, dichos activos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

### 2.4.5. Medición posterior

Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen, es decir, al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral o al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

- ✓ Activos financieros clasificados como medidos al costo amortizado:

El costo amortizado de los activos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resulta inmaterial.

### 2.4.6. Deterioro de activos financieros

En cada fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía reconoce una provisión por pérdidas crediticias esperadas sobre un activo financiero que se mida al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral. Las pérdidas crediticias son el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales y el valor presente de los flujos de efectivo que la entidad espera recibir.

La Administración de la Compañía determina la provisión por pérdidas crediticias de sus activos financieros aplicando el enfoque general, excepto en el caso de las cuentas por cobrar a deudores comerciales en cuyo caso se aplicó el enfoque simplificado.

- ✓ Enfoque general

Si en la fecha de presentación el riesgo crediticio de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa, desde el reconocimiento inicial, una entidad medirá el valor de las pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.

En cada fecha de presentación, la Compañía mide la provisión por pérdidas de cada instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial.

Entre la evidencia objetiva de que el riesgo crediticio de un instrumento financiero se ha incrementado se considera: i) retrasos en los pagos por más de 30 días, ii) incumplimientos en la fecha de presentación, iii) incumplimientos en el momento del reconocimiento inicial iv) dificultades

# INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

financieras de los clientes, v) un entorno económico desfavorable, vi), cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

### ✓ Enfoque simplificado

La Compañía mide siempre la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales o activos de los contratos que procedan de transacciones que están dentro del alcance de la NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

La Compañía reconoce en el resultado del período, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en que se requiere que sea ajustada la corrección de valor por pérdidas en la fecha de presentación para reflejar el importe que se exige reconocer de acuerdo con esta Norma.

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituye con base en las pérdidas crediticias esperadas de este activo financiero aplicando el enfoque simplificado. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

### 2.5 Propiedad, vehículo y equipo

Las partidas de propiedad, vehículo y equipo son valoradas al costo más revaluaciones como costo atribuido, menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

El costo de propiedad, vehículo y equipo comprende su precio de adquisición o más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y cuando aplique la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará cuando aplique, como costo de las partidas de propiedad, vehículo y equipo, los costos por préstamos del financiamiento directo atribuible a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

#### 2.5.1 Medición posterior al reconocimiento inicial

Después del reconocimiento inicial, propiedad, vehículo y equipo es registrado al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los costos de mantenimiento de propiedad, vehículo y equipo son reconocidos en resultados cuando se incurren.

#### 2.5.2 Método de depreciación y vida útil

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual.

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de propiedad, vehículo y equipo, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

## INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

### 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

La vida útil estimada para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

<u>Activo</u>	<u>Vida útil</u>
Edificio	50 (33 restantes)
Equipos de oficina	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3
Ascensores	10

El método de depreciación, vida útil y valor residual son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario; en el período en que la estimación es revisada y cualquier período futuro afectado.

#### 2.5.3 Retiro o venta de propiedad, vehículo y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, vehículo y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocido en resultados.

En caso de venta o retiro posterior de propiedad, vehículo y equipo revaluados incluido como costo atribuido, el saldo del superávit por revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

#### 2.6 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada período, la Compañía evalúa el valor en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de la venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados para establecer el valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores.

El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

# INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

### 2.7 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

#### 2.7.1 Reconocimiento inicial

La Compañía reconoce un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, se convierte en parte obligada según las cláusulas contractuales del instrumento financiero, a su valor razonable.

#### 2.7.2 Baja de pasivos financieros

La Compañía da de baja pasivos financieros únicamente cuando, y sólo cuando se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

#### 2.7.3 Clasificación de los pasivos financieros

La Compañía clasifica los pasivos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

La Compañía puede, según la NIIF 9 en el momento del reconocimiento inicial, designar un pasivo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo, de lugar a información más relevante porque:

- (i) Se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas sobre bases diferentes, o,
- (ii) Un grupo de pasivos financieros o de activos financieros y pasivos financieros, se gestiona y su rendimiento se evalúa según la base del valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión de riesgos documentada, y se proporciona internamente información sobre ese grupo, sobre la base del personal clave de la Administración de la Compañía.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene únicamente pasivos financieros clasificados como medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros identificados por la Administración corresponden a instrumentos financieros no derivados que se clasifican como medidos al costo amortizado. Los pasivos financieros incluidos en esta categoría son:

- **Cuentas por pagar comerciales**, Muestran los montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios que son adquiridos en el curso normal de sus operaciones. El período promedio de pago a sus acreedores comerciales es inferior a 30 días.
- **Cuentas por pagar partes relacionadas**, Las cuentas por pagar partes relacionadas son pasivos financieros de corto plazo con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.
- **Otras cuentas por pagar**, Muestra otras cuentas por pagar menores.

## INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

### 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

La Compañía ha implementado políticas de administración de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

#### 2.7.4 Medición inicial

En el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros por su valor razonable. Si los pasivos financieros representan una transacción financiada, dichos pasivos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

#### 2.7.5 Medición posterior

Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen. Por lo tanto, estos pasivos son medidos: al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados.

El costo amortizado de los pasivos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

### 2.8 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

#### 2.8.1 Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa fiscal vigente al final de cada período.

#### 2.8.2 Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido; cuando aplique, se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuestos diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. 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 utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El activo y pasivo por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad del activo por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con

# INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

partidas previamente reconocidas fuera de resultados del período.

La Compañía debe compensar el activo por impuestos diferidos con el pasivo por impuestos diferidos sí, y sólo sí tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y el activo por impuestos diferidos y el pasivo por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar su activo y pasivo como netos.

### 2.8.3 Impuestos corriente y diferido

El impuesto a la renta corriente y diferido, se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

### 2.9 Beneficios definidos para empleados

#### Participación a trabajadores

La Compañía registra un pasivo y un gasto para reconocer el derecho de participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades liquidas de acuerdo con disposiciones legales.

#### Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos para empleados (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales, realizadas al final de cada período.

Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal manera que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Los costos por servicios presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que generan las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

### 2.10 Arrendamientos

La Compañía reconocerá, cuando aplique, activos y pasivos de todos los arrendamientos con una duración superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea inferior a US\$5,000.

#### 2.10.1 Reconocimiento y medición

Los contratos de arrendamiento se aplicarán en base al modelo de "derecho de uso". De acuerdo con este modelo; cuando aplique, los arrendatarios reconocerán, en el estado de situación financiera, un activo por el derecho de uso y un pasivo por

## INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

### 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo conformado por: i) el valor del reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento, ii) los pagos anticipados de arrendamiento menos los incentivos recibidos, iii) los costos directos iniciales incurridos como consecuencia de negociar y acordar un contrato de arrendamiento, y, iv) una estimación de los costos de desmantelamiento el activo subyacente.

El reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento, cuando aplique, será el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato.

#### 2.10.2 Medición posterior

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el activo por derecho de uso puede medirse aplicando el modelo de costo o el modelo de valor razonable. Al aplicar el modelo de costo, el activo por derecho de uso será depreciado durante su vida útil y sujeto a una revisión anual para determinar posibles pérdidas por deterioro. Al aplicar el modelo de valor razonable, el activo por derecho de uso será medido de acuerdo con la naturaleza del activo arrendado y los requerimientos establecidos en la NIC-40: Propiedades de inversión; o, la NIC-16: Propiedades, planta y equipo.

Los resultados del período que se informa incluirán los gastos financieros derivados de los pasivos por arrendamiento con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Un arrendatario puede optar por no aplicar las políticas mencionadas en los párrafos anteriores en los siguientes casos: i) para contratos de arrendamiento a corto plazo y, ii) para contratos de arrendamiento cuyo activo subyacente es de bajo valor. En estos casos, el arrendatario reconocerá únicamente un gasto por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento.

#### Requerimiento para arrendadores

Los arrendadores clasificarán los contratos de arrendamiento como operativos o financieros y cumplirán con los requerimientos establecidos en esta norma.

Los arrendadores que mantengan contratos de arrendamiento operativo reconocerán en los resultados del período que se informa: i) un ingreso por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento, y ii) la depreciación de los activos arrendados. La Compañía mantiene contratos en condición de arrendador.

#### 2.11 Provisiones y contingentes

Las provisiones pasivas se reconocen cuando:

- a) La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- b) Probable que vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidarla; y,
- c) El importe se ha estimado de forma fiable.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

## INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

### 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Los pasivos contingentes son registrados en los estados financieros cuando se considera que es probable que se confirmen en el tiempo y puedan ser razonablemente cuantificados; caso contrario, solo se revela la contingencia.

Las provisiones activas se reconocen cuando:

Se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos de un suceso pasado, se reconocen una cuenta pro cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es posible.

Las provisiones activas y pasivas se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esta fecha.

#### 2.12 Reconocimiento de ingresos

La Compañía, en condición de Arrendador, reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con la NIIF 16 Arrendamientos.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación que se espera recibir, tomando en cuenta las condiciones de cobro defendidas contractuales y sin incluir impuestos.

Generalmente la Compañía no reconoce activos contractuales, debido a que la obligación de desempeño se satisface de manera simultánea; eventualmente registra pasivos contractuales por anticipos recibidos de clientes.

Los otros ingresos son reconocidos cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto el ingreso puede ser medido confiablemente.

#### 2.13 Costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen por el método del devengado a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se realice el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

#### 2.14 Clasificación de activos y pasivos corrientes

En el estado de situación financiera, el activo es clasificado como corriente cuando:

- ✓ Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- ✓ Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa;
- ✓ El activo es efectivo o equivalente de efectivo si ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:

- ✓ Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar;

## INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

### 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

- ✓ El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa,
- ✓ La Compañía no tiene derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguiente a la fecha del período sobre el que se informa.

#### 2.15 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

#### 2.16 Reclasificaciones

Ciertas cifras de los años 2018 y 2017 han sido reclasificadas para efectos comparativos y de presentación de los estados financieros de estos años.

#### 2.17 Cambios en las políticas contables

##### 2.17.1 Aplicación inicial de NIIF Completas

Los estados financieros de INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA., al 31 de diciembre del 2017, previamente emitidos, fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (NIIF para las PYMES); para el 2018 aplicó NIIF Completas; de acuerdo con las estimaciones de la Gerencia, debido a la estructura y naturaleza de la composición de sus activos y pasivos; la transición a estas normas no generaron impactos que deban ajustarse o revelarse.

##### 2.17.2 Aplicación inicial de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF

A continuación, un resumen de las normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF que entraron en vigencia y las que fueron aplicadas por primera vez en la emisión de los estados financieros adjuntos.

Norma	Contenido	Año de emisión	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIIF 15	Ingreso de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes	2014	1 de Enero de 2018
NIIF 9	Instrumentos financieros	2014	1 de Enero de 2018
NIIF 16	Arrendamientos	2016	1 de Enero de 2019

La Administración de la Compañía informa que no existieron efectos provenientes de la aplicación inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF, a continuación, un resumen de la aplicación de las normas NIIF 9, NIIF 15 y NIIF 16.

- ✓ NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

Esta norma fue emitida en mayo del 2014, misma que establece un modelo extenso y detallado que deberán utilizar las entidades en la medición y reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. Esta norma reemplaza los requerimientos establecidos en la NIC-18: Ingresos ordinarios, NIC-11: Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas. En septiembre del 2015, se

## INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

### 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

estableció que estas modificaciones se aplican a partir del 1 de enero del 2018; sin embargo, se permitía su aplicación anticipada. El principio básico de esta norma es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de los siguientes pasos:

- Paso 1 Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
- Paso 2 Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Paso 3 Determinar el precio de la transacción.
- Paso 4 Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
- Paso 5 Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios relacionados con la obligación de desempeño particular es transferida al cliente (cumplida).

La NIIF-15: añade lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas, así como también requiere amplias revelaciones.

#### Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-15

Un resumen del análisis efectuado para determinar los efectos y los resultados obtenidos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-15 se resumen a continuación:

1. Identificar los contratos con clientes, la compañía identificó los contratos firmados y verbales (contratos de arrendamiento) que mantiene con sus clientes y sus condiciones.
2. Identificar obligaciones de desempeño, en base a los contratos con clientes se estableció las obligaciones de desempeño identificadas por la Administración de la Compañía.
3. Determinar el precio de la transacción, la administración realizó un análisis para determinar el precio de la transacción o el importe de la contraprestación a la que considera tener derecho a cambio de transferir los servicios comprometidos con los clientes.

Al respecto concluyó que los precios establecidos se encuentran claramente definidos en los contratos firmados (principalmente cánones de arrendamiento) y en la solicitud de productos. Estos precios son fijos, sin financiamiento y considerando que son cobrados en efectivo.

4. Asignación del precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato, así mismo estableció que el precio de transacción se distribuya a cada obligación de desempeño por un importe que represente la parte de la contraprestación a la cual espera tener derecho a cambio de la entrega del bien o prestación de servicios comprometidos. Luego determinó la asignación del precio de la transacción considerando los aspectos recomendados en la norma, generalmente es un cánón mensual establecido en el contrato.

INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

5. **Medición y reconocimiento en los registros contables,** Se determinó que los ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes y los costos (activos y pasivos) relacionados, incurridos para cumplir con dichos contratos serán reconocidos de la siguiente manera:
- ✓ **Ingresos de actividades ordinarias,** Serán reconocidos en los resultados del período que se informa cuando, generalmente en forma lineal, (o a medida que) una obligación de desempeño se satisfaga. Los ingresos reconocidos corresponderán al canón de arrendamiento asignado a la obligación de desempeño satisfecha.
  - ✓ **Pasivos contractuales,** Corresponden a obligaciones de transferir bienes o servicios a clientes por los que la entidad ha recibido una contraprestación (o se ha vuelto exigible) del cliente. Los pasivos contractuales incluyen la facturación de obligaciones de desempeño aún no satisfechas (ingresos no devengados) y anticipos recibos de clientes.
  - ✓ **Activos contractuales,** Corresponden a costos incurridos para cumplir los contratos mantenidos con clientes siempre que dichos costos cumplan los siguientes criterios: i) se relacionan directamente con un contrato o con un contrato esperado, generalmente de servicios que la entidad puede identificar de forma específica, ii) los costos generan o mejoran recursos de la entidad que se utilizarán para satisfacer (o para continuar satisfaciendo) obligaciones de desempeño en el futuro, y, iii) se espera que sean recuperables, cuando aplique, son reconocidos como parte de los activos contractuales.
  - ✓ **Amortización de activos contractuales,** Corresponde a la amortización sistemática del activo contractual que es congruente con la transferencia al cliente de los bienes y servicios con los que se relaciona dicho activo. Las amortizaciones del activo contractual son reconocidas en los resultados del período que se informa cuando (o a medida que) una obligación de desempeño se satisface. Generalmente los costos incurridos corresponden a mantenimiento de inmuebles y son reconocidos directamente a resultados y no mantiene activos contractuales.
  - ✓ **Deterioro de activos contractuales,** Cuando aplique, se reconocerán en los resultados del período que se conforma el deterioro del valor en la medida que el importe en libros de los activos contractuales supere:
    - (i) El importe pendiente de la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de los bienes o servicios con los que se relaciona el activo, menos,
    - (ii) Los costos relacionados directamente con la provisión de esos bienes o servicios y que no se han reconocido como gasto.

Resumen de los efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-15, Una vez completado el análisis descrito en los párrafos anteriores la Administración informa que no identificó y por tanto no reconoció ningún ajuste por la aplicación inicial de esta NIIF, en activos o pasivos, debido a que la obligación de desempeño se satisface de manera simultánea entre lo que el cliente recibe los beneficios proporcionados; es decir que no existen costos incurridos para ingresos no devengados, por tanto, los ingresos son

## INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

### 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

reconocidos directamente en resultados. Adicionalmente de acuerdo con el sistema de control interno, la Compañía mantiene un control periódico de los servicios prestados o control de las obligaciones de desempeño cumplidas; (arrendamientos inmuebles) es decir, el reconocimiento de ingresos es igual de acuerdo con la norma previa y la norma nueva por lo cual no existe efecto en este rubro.

Soluciones prácticas utilizadas en la aplicación inicial, De acuerdo con los antecedentes descritos y el literal b) del párrafo C3 de la NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, la Administración de la Compañía utilizó las siguientes soluciones prácticas en la aplicación inicial de esta norma:

- (i) La Administración de la Compañía aplicó la NIIF-15 desde el 1 de enero del 2018. Sin generar efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma debido a que, en la venta de servicios (arriendos) el reconocimiento de los ingresos en el modelo del negocio, es similar que la norma NIC 18 previa; por tanto, no se re expresa estados financieros de períodos anteriores; ni se ajustó el saldo inicial de las utilidades retenidas. Ver 2.12.

✓ NIIF-9: Instrumentos financieros

La “NIIF-9: Instrumentos financieros” emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como para su baja en los estados financieros, y, en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de esta norma, para incluir principalmente lo siguiente: i) Requerimientos de deterioro para activos financieros, y, ii) Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos pasivos financieros.

Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-9

Un resumen del análisis efectuado para determinar los efectos y resultados provenientes de la aplicación inicial de NIIF-9 se resumen a continuación:

1. Clasificación y medición de activos financieros, la Administración clasificó los activos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados con base a los requerimientos de esta nueva norma (Ver 2.4).
2. Clasificación y medición de pasivos financieros, de igual forma los pasivos financieros fueron clasificados y medidos bajo la nueva normativa (Ver 2.7).
3. Deterioro de activos financieros, en cada fecha de presentación de los estados financieros adjuntos, la Compañía realizó un análisis de la provisión requerida por pérdidas crediticias esperadas sobre activos financieros de acuerdo a la nueva norma considerando que, las pérdidas crediticias son el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que deben a una entidad según el contrato y el valor presente de los flujos de efectivo que la entidad espera recibir.

## INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

### 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

La Administración de la Compañía determinó la provisión por pérdidas crediticias de todos sus activos financieros aplicando el enfoque general, excepto en el caso de las cuentas por cobrar a deudores comerciales en cuyo caso se aplicó el enfoque simplificado mismos que se describen ampliamente en las políticas contables 2.4.6.

4. Coberturas, se llama al conjunto de operaciones dirigidas a anular o reducir el riesgo de un activo o pasivo financiero en posesión de una entidad, la Administración informa que no tiene este tipo de instrumentos.
5. Efectos de la aplicación inicial de NIIF-9, Con fecha 1 de enero del 2018, la Administración de la Compañía aplicó por primera vez los requerimientos establecidos en la NIIF-9 (fecha de aplicación inicial). Un resumen de los efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma se muestra a continuación:

- i. Clasificación de activos financieros, La Administración de la Compañía informa que los activos financieros incluidos en los estados financieros al 1 de enero del 2018 fueron clasificados de acuerdo con los requerimientos de la NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Dichos estados financieros incluyeron exclusivamente activos financieros de las siguientes categorías: i) préstamos y documentos por cobrar, y, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.

La Administración de la Compañía informa que en la fecha de aplicación inicial de NIIF-9: i) todos los activos financieros de la Compañía fueron clasificados en la categoría medidos al costo amortizado, y, ii) no existe; y, por lo tanto, no se reconocieron activos financieros de las categorías medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral ni medidos a valor razonable con cambios en resultados.

- ii. Medición de activos financieros, La Administración de la Compañía informa que los activos financieros incluidos en los estados financieros al 1 de enero del 2018 fueron medidos al costo amortizado de acuerdo con los requerimientos de la NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición.

En la fecha de aplicación inicial de la NIIF-9, los activos financieros mencionados en el párrafo anterior también fueron medidos al costo amortizado, es decir, no existieron modificaciones en su medición.

- iii. Pérdidas crediticias esperadas, La Administración de la Compañía informa que de acuerdo con el modelo de negocio los activos financieros provienen inicialmente de contratos de arrendamiento que se recuperan de contado y que históricamente no ha tenido pérdidas significativas por incobrabilidad; en este sentido la provisión para cuentas incobrables incluida en los estados financieros al 1 de enero del 2018 fueron establecida con base en las pérdidas incurridas de acuerdo con los requerimientos de la NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición.

## INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

### 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

En la fecha de aplicación inicial de NIIF-9, la Administración de la Compañía no identificó una diferencia significativa con la norma anterior y por tanto no reconoció variaciones en la provisión por deterioro de las cuentas por cobrar a deudores comerciales puesto que dicha provisión refleja adecuadamente las pérdidas crediticias esperadas de la provisión por deterioro de cuentas por cobrar a deudores comerciales fueron determinados con base en el enfoque simplificado previsto en la nueva norma.

#### Soluciones prácticas utilizadas en la aplicación inicial

De acuerdo con la Sección 7 de la NIIF-9: Instrumentos financieros, la Administración utilizó las siguientes soluciones prácticas en la aplicación inicial de esta nueva norma:

- i. Aplicó la NIIF-9 desde el 1 de enero del 2018. No existen diferencias significativas con la norma previa, y por tanto, no reconoció efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma; es decir, no fueron determinados de forma retrospectiva y sin existir variación en el año comparativo anterior, por tanto, no existe afectación a utilidades retenidas y, no se presenta estados financieros reexpresados de períodos anteriores.
- ii. En la fecha de aplicación inicial, la Gerencia evaluó si un activo financiero cumple las condiciones para clasificarse como medido al costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a esa fecha.
- iii. La determinación de si ha habido un incremento significativo en el riesgo crediticio de un activo financiero fue establecido utilizando la información razonable y sustentable que estuvo disponible en la fecha de aplicación inicial de esta nueva norma.
- iv. La determinación de las pérdidas por deterioro de las cuentas por cobrar a deudores comerciales fue determinada con base en el enfoque simplificado, es decir, reconociendo las pérdidas por deterioro por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo financiero, analizado cliente por cliente, similar al modelo anterior.

#### ✓ NIIF-16: Arrendamientos

En enero del 2016 se emitió la NIIF-16: Arrendamientos, que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamientos, así como incluye lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la NIC 17: Arrendamientos y las interpretaciones respectivas. Adicionalmente, se permite la aplicación anticipada de esta norma siempre y cuando la Compañía haya implementado o se encuentre en proceso de implementación de la NIIF 15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes.

El objetivo de la norma es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de una manera que represente fielmente los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamiento con la intención de que los usuarios de los estados

INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

financieros puedan evaluar dichos efectos sobre la situación financiera, el rendimiento de sus operaciones y los flujos de efectivo de la entidad. La Gerencia decidió aplicar esta norma a partir del 01 de enero del 2019.

Requerimientos para arrendatarios

La NIIF-16: Arrendamientos, requiere el reconocimiento y medición de los contratos de arrendamiento aplicando el modelo de Derecho de uso. De acuerdo con este modelo, los arrendatarios reconocerán, en el estado de situación financiera, un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento (Ver 2.10). La Compañía no mantiene contratos en condición de arrendatario.

Requerimientos para arrendadores

Los arrendadores clasificarán los contratos de arrendamiento como operativos o financieros y cumplirán con los requerimientos establecidos en esta norma.

Los arrendadores que mantengan contratos de arrendamiento operativo reconocerán en los resultados del período que se informa: i) un ingreso por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento, y ii) la depreciación de los activos arrendados como es el caso de la Compañía.

Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-16

Un resumen del análisis realizado y los efectos de la aplicación inicial de esta nueva norma que fueron evaluados al 1 de enero del 2019 se muestra a continuación:

- Exenciones al reconocimiento

La Administración determinó que no tiene contratos de arrendamiento a corto plazo.

Por otra parte, determinó que no tiene contratos de arrendamientos en los que el valor del activo subyacente es de bajo valor; por lo tanto, los pagos provenientes de estos contratos, cuando aplique, se reconocerán como gastos por arrendamiento de forma lineal durante el plazo del contrato.

- Reconocimiento inicial de contratos de arrendamiento

La Administración no ha identificado contratos de arrendamiento. Como arrendatario por lo tanto no tuvo ningún valor que se deba reconocer como arrendatario.

- Presentación

En el estado de situación financiera, no hubo, y por lo tanto no se reconoció por separado los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamiento clasificados entre partidas corrientes y no corrientes.

- Ingresos por arrendamientos

La Administración determinó que mantiene contratos de

## INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

### 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

arrendamientos operativos que le generan ingresos por arrendamiento, similar que con la norma anterior. No se identificó contratos de arrendamiento financieros.

- Soluciones prácticas utilizadas en la aplicación inicial

De acuerdo con el apéndice C de la NIIF-16: Arrendamiento, la Administración utilizó las siguientes soluciones prácticas en la aplicación inicial de esta nueva norma:

- i. Estableció los efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF 16 a los contratos de arrendamiento identificados como tales en los estados financieros individuales emitidos el 31 de diciembre del 2017 los cuales fueron elaborados con base en la NIC 17; Arrendamientos.
- ii. En la fecha de aplicación inicial de NIIF 16 no requirió determinar retroactivamente efectos acumulados de esa nueva norma; y, por lo tanto, no reconoció cargos a cuenta de activo por derecho de uso. Los estados financieros de períodos contables anteriores no requirieron y no fueron reestructurados.
- iii. En la fecha de aplicación inicial de la NIIF-16, no requirió reconocer contratos de arrendamiento a corto plazo con cargo a la cuenta de resultados gasto por arrendamientos.
- iv. En la fecha de aplicación inicial de la NIIF-16, cuando aplique, reconocerá los contratos de arrendamiento con vencimiento menor a 12 meses cargo a la cuenta de resultados gasto por arrendamientos.

#### 2.18 Nuevas normas interpretaciones publicadas

A continuación, un resumen de las nuevas normas e interpretaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos. Estas normas e interpretaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros emitidos a partir de las fechas indicadas a continuación; la Administración de la Compañía informa que no las aplicará anticipadamente.

Normas	Tipo de cambio	Año de emisión	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIIF 16	Arrendamientos	2016	1 de Enero de 2019
CNIIF 13	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	2017	1 de Enero de 2019
NIC 19	Reconocimiento de una modificación, reducción o liquidación del plan.	2018	1 de Enero de 2019
NIC 28	Medición de las participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	2017	1 de Enero de 2019
NIIF 16	Arrendamientos	2016	1 de Enero de 2019
CNIIF 13	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	2017	1 de Enero de 2019
NIC 19	Reconocimiento de una modificación, reducción o liquidación del plan.	2018	1 de Enero de 2019

INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Normas	Tipo de cambio	Año de emisión	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIC 28	Medición de las participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	2017	1 de Enero de 2019
Mejoras anuales del ciclo 2015 - 2017	1) Guías para la aplicación del método de adquisición a tipos particulares de combinaciones de negocios, 2) Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas, 3) Reconocimiento de impuestos corrientes y diferidos sobre dividendos y 4) Costos por prestamos susceptibles de capitalizar.	2017	1 de Enero de 2019
Marco conceptual	Modificaciones a las NIIF provenientes del nuevo marco conceptual	2018	1 de Enero de 2020
NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad o importancia relativa	2018	1 de Enero de 2020
NIIF 3	Definición de un negocio en una combinación de negocios	2018	1 de Enero de 2020
NIIF 17	Contratos de seguros	2017	1 de Enero de 2021
NIIF 10	Registro de la pérdida de control de subsidiarias	2014	No definida
NIC 28	Registro de las ganancias o pérdidas provenientes de las ventas o aportaciones efectuadas por un inversor a sus asociadas o negocios conjuntos	2014	No definida

La Gerencia de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas, mejoras o interpretaciones, que entrarán en vigencia en ejercicios posteriores que no han sido aplicadas con anterioridad, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo fue como sigue:

	2018	2017
<u>Bancos</u>		
Producción S.A. Produbanco	314,172	390,246
Bolivariano C.A.	2,589	2,589
	<u>316,761</u>	<u>392,835</u>

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar fue como sigue:

INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (Continuación)

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar comerciales	(1)	30,385	37,319
Empleados		7,622	9,440
Anticipos a proveedores		3,000	10,800
		<u>41,007</u>	<u>57,559</u>
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	(2)	<u>(4,506)</u>	<u>(6,675)</u>
		<u>36,501</u>	<u>50,884</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las cuentas por cobrar comercial incluyen principalmente a:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Clientes</b>		
Megafrío S.A.	7,663	4,878
Oficomer S.A.	4,278	6,954
Metrocool Cía. Ltda.	2,933	2,933
Proimport Cía. Ltda.	1,872	2,808
Brinmoplusa Cía. Ltda.	1,812	906
Prodontomed S.A.	1,246	574
ACR Proyectos	1,218	1,325
Mauricio Ponce Villa creses	1,042	-
Importadora Ninahualpa	1,040	520
Miguel Ángel Santillán	944	-
Otecel	914	-
Byron Sancho	896	896
Isela Santoyo	829	-
Ana Verónica Andrade	800	-
Gioconda Suarez	784	-
Terموال Cía. Ltda.	775	-
New Access S.A.	-	2,105
Proveedora de repuestos Batra Cía. Ltda.	-	1,666
Estructuras Metálicas y Garajes Automáticos	-	-
Produemega S.A.	-	1,539
Cañar Garzón Dean Alfonso	-	1,483
Otros	1,339	8,732
	<u>30,385</u>	<u>37,319</u>

(2) Durante el 2018 y 2017 el movimiento de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar y el saldo según su antigüedad se conformaba como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	6,675	6,675
Baja	<u>(2,169)</u>	-
Saldo final	<u>4,506</u>	<u>6,675</u>

INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (Continuación)

	Diciembre 31, 2018		Diciembre 31, 2017	
	Cartera	Deterioro	Cartera	Deterioro
Corriente	20,204	-	21,492	-
Vencidos entre 0-30	10,017	4,342	7,179	-
Vencidos entre 31-60	-	-	3,952	1,979
Vencidos entre 61-90	-	-	-	-
Vencidos entre 91-120	164	164	4,696	4,696
Vencidos más de 360	-	-	-	-
	<u>30,385</u>	<u>4,506</u>	<u>37,319</u>	<u>6,675</u>

5. PROPIEDAD, VEHÍCULOS Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 un resumen de propiedad, vehículos y equipo fue como sigue:

		2018	2017
Costo		5,620,847	5,620,847
Depreciación acumulada		(1,012,398)	(897,060)
		<u>4,608,449</u>	<u>4,723,787</u>
Terreno	(1)	1,838,383	1,838,383
Edificios	(1)	2,753,911	2,865,697
Equipos de oficina		7,881	7,881
Vehículos		5,827	8,417
Equipos de computación		2,447	2,447
Ascensores		-	962
		<u>4,608,449</u>	<u>4,723,787</u>

- (1) Para el 2017, de acuerdo al Oficio No. IESS-DG-2015-0352 de fecha 26 de julio de 2016 a través del cual el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, notificó con Resolución No. IESS-DG-2016-0006R de fecha 15 de julio de 2016, declara de utilidad pública con fines de expropiación y ocupación inmediata del terreno número Cuatro desmembrado del predio del Calzado, situado en la Parroquia Eloy Alfaro, Cantón Quito, ubicado en la Av. Teodoro Gómez de la Torre, para destinarlo en el emplazamiento de los estacionamientos para la construcción del proyecto denominado Hospital del Sur - Quito. Según Escritura 2017-17-010-30-P00265 del 31 de enero del 2017, se celebró la transferencia de dominio por expropiación por US\$1,559,078.

Durante el 2018 y 2017 el movimiento de propiedad, vehículos y equipo fue como sigue:

INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

5. PROPIEDAD, VEHÍCULOS Y EQUIPO (Continuación)

	Terreno	Edificios	Equipo de oficina	Vehículos	Equipos de computación	Ascensores	Total
<b>COSTO</b>							
Saldos al 31 de diciembre del 2016	3,044,994	3,980,217	7,881	20,324	3,381	24,038	7,080,835
Adición Ventas	(1,206,611)	(254,017)	-	-	640	-	640
Saldos al 31 de diciembre del 2017	1,838,383	3,726,200	7,881	20,324	4,021	24,038	5,620,847
Saldos al 31 de diciembre del 2018	1,838,383	3,726,200	7,881	20,324	4,021	24,038	5,620,847
<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>							
Saldos al 31 de diciembre del 2016	-	(798,761)	-	(9,317)	(1,574)	(20,672)	(830,324)
Depreciación del año Ventas	-	(113,060)	-	(2,590)	-	(2,404)	(118,054)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-	(860,503)	-	(11,907)	(1,574)	(23,076)	(897,060)
Depreciación del año	-	(111,786)	-	(2,590)	-	(962)	(115,338)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	-	(972,289)	-	(14,497)	(1,574)	(24,038)	(1,012,398)
<b>SALDO NETO</b>							
Al 31 de diciembre del 2017	1,838,383	2,865,697	7,881	8,417	2,447	962	4,723,787
Al 31 de diciembre del 2018	1,838,383	2,753,911	7,881	5,827	2,447	-	4,608,449

INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

6. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS	1,299	1,470
Proveedores de bienes y servicios	360	1,200
Anticipo de clientes	-	1,497
Otros	-	64
	<u>1,659</u>	<u>4,231</u>

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 un resumen de saldos con partes relacionadas fue como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>			
Inmobiliaria Gonzyola Cía. Ltda.	(1)	-	547,849
Inmobiliaria Gomaja S.A.	(1)	-	547,849
Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. SEMAICA	(3)	520,900	520,900
Comet Construcciones Metálicas Cía. Ltda.		10,303	10,303
Carmen Sevilla Quintana	(2)	91,962	80,000
Mónica Sevilla Quintana	(2)	91,962	80,000
Yolanda Sevilla Quintana	(2)	91,962	80,000
Ernesto Martínez Fernández	(2)	91,962	80,000
Jaime Martínez Fernández	(2)	91,962	80,000
Mauricio Martínez Fernández	(2)	91,962	80,000
Gonzalo Martínez Fernández	(2)	91,962	80,000
Esteban Sevilla Quintana	(2)	11,964	-
		<u>1,186,901</u>	<u>2,186,901</u>
<u>Cuentas por pagar</u>			
Esteban Sevilla Quintana	(4)	-	18,392
Inmobiliaria Gonzyola Cía. Ltda.		2,644	2,644
Inmobiliaria Gomaja S.A.		2,644	2,644
		<u>5,288</u>	<u>23,680</u>

- (1) Para el 2018 se decretó dividendos por US\$1,000,000 con lo cual se compensó el valor pagado en el año anterior; y, menos 8 reclasificaciones por un total de US\$95,698 de sus partes relacionadas (Ver (2)). Para el 2017 corresponde al anticipo de dividendos por US\$1,000,000 con base del valor cobrado de la expropiación del terreno del predio del Calzado lo cual permitió también cancelar US\$450,000 como distribución de dividendos (utilidades retenidas 2016) según Acta de Junta de Socios de fecha 30 de marzo del 2017; más préstamos a Socios por US\$95,698.
- (2) Para el 2018 corresponde a saldos por cobrar que se incrementó por 8 reclasificaciones por US\$11,962 cada una, provenientes de Inmobiliaria Gozyola Cía. Ltda., e Inmobiliaria Gomaja S.A., por US\$95,698 (Ver (1)). Para el 2017 corresponde a saldos por cobrar derivados de 7 préstamos entregados por US\$80,000 cada uno, según Acta de Junta de Socios de fecha 30 de noviembre del 2017.
- (3) Para el 2017, corresponde a valores por cobrar por aportes entregados para la construcción del Proyecto Senior Suit,

INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

7. PARTES RELACIONADAS (Continuación)

(4) Para el 2018 y 2017 corresponde a honorarios profesionales del período menos pagos.

Durante los años 2018 y 2017, las principales transacciones, no es su totalidad, que se realizaron con partes relacionadas fueron como sigue:

2018	Reclasificaciones	Dividendos Declarados	Honorarios	Pagos	
Inmobiliaria Gonzyola Cía. Ltda.	(47,849)	(500,000)	-	-	
Inmobiliaria Gomaja S.A.	(47,849)	(500,000)	-	-	
Carmen Sevilla Quintana	11,962	-	-	-	
Mónica Sevilla Quintana	11,962	-	-	-	
Yolanda Sevilla Quintana	11,962	-	-	-	
Ernesto Martínez Fernández	11,962	-	-	-	
Jaime Martínez Fernández	11,962	-	-	-	
Mauricio Martínez Fernández	11,962	-	-	-	
Gonzalo Martínez Fernández	11,962	-	-	-	
Esteban Sevilla Quintana	11,963	-	(9,557)	27,949	
<hr/>					
2017	Distribución dividendos	Dividendos anticipados	Préstamos	Honorarios	Pagos
Inmobiliaria Gonzyola Cía. Ltda.	225,000	500,000	-	-	-
Inmobiliaria Gomaja S.A.	225,000	500,000	-	-	-
Carmen Sevilla Quintana	-	-	80,000	-	-
Mónica Sevilla Quintana	-	-	80,000	-	-
Yolanda Sevilla Quintana	-	-	80,000	-	-
Ernesto Martínez Fernández	-	-	80,000	-	-
Jaime Martínez Fernández	-	-	80,000	-	-
Mauricio Martínez Fernández	-	-	80,000	-	-
Gonzalo Martínez Fernández	-	-	80,000	-	-
Esteban Sevilla Quintana	-	-	-	(105,099)	76,197

8. OBLIGACIONES CON TERCEROS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 un resumen de obligaciones con terceros fue como sigue:

		2018	2017
Depósito en garantía	(1)	93,065	106,816

(1) Corresponde a depósitos en garantía que los clientes entreguen a favor de la Compañía, valores que se estiman, serán reembolsados cuando las relaciones comerciales (arrendamientos) culminen según lo estipulado en cada contrato.

9. IMPUESTOS

Activo y pasivo por impuestos, corriente

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 un resumen del activo y pasivo por impuestos, corriente fue como sigue:

INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

9. IMPUESTOS (Continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Activo</u>		
Retenciones en la fuente	55,696	120,894
IVA Crédito tributario	3,874	-
	<u>59,570</u>	<u>120,894</u>
<u>Pasivo</u>		
Impuesto a la renta	48,862	97,593
IVA por pagar	-	35,381
Retenciones en la fuente	1,370	3,803
Retención IVA	422	8
	<u>50,654</u>	<u>136,785</u>

Movimiento

Para el 2018 y 2017 el movimiento de impuesto a la renta fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Activo</u>		
Saldo inicial	120,894	87,902
Compensación	(79,649)	(46,657)
Retenciones en la fuente del año	43,454	79,649
Ajuste	(1) (29,003)	-
Saldo final	<u>55,696</u>	<u>120,894</u>
<u>Pasivo</u>		
Saldo inicial	97,593	46,657
Compensación	(79,649)	(46,657)
Pago	(17,944)	-
Provisión del año	48,862	97,593
Saldo final	<u>48,862</u>	<u>97,593</u>

(1) Para el 2018 corresponde a bajas de retenciones en la fuente del período 2015.

Impuesto a la renta reconocido en resultados

Para el 2018 y el 2017 el gasto de impuesto a la renta fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gasto impuesto a la renta corriente	48,862	97,593
Gasto (Ingreso) impuesto a la renta diferido	-	-
Gasto impuesto a la renta del año	<u>48,862</u>	<u>97,593</u>

INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

9. IMPUESTOS (Continuación)

Conciliación tributaria

Para el 2018 y 2017 una reconciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable, fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
(Pérdida) Utilidad antes de participación a trabajadores	(418,149)	571,067
15% Participación a trabajadores	-	(85,660)
(Pérdida) Utilidad antes de impuesto a la renta	(418,149)	485,407
Más (Menos)		
Rentas exentas	-	(149,770)
Gastos no deducibles	75,807	107,966
Base imponible	(342,342)	443,603
Impuesto causado a la tasa del 22%	-	97,593
Impuesto mínimo definitivo	48,862	5,870

Pérdidas amortizables

Las pérdidas fiscales podrán amortizarse contra resultados positivos hasta en cinco años siguientes al que se originaron, sin que excedan del 25% de la utilidad tributable de cada año. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene pérdidas fiscales amortizables para ejercicios futuros por US\$342,342 (del 2018).

Tasa de impuesto a la renta

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la tasa de impuesto a la renta utilizada según la normativa tributaria vigente fue del 22%; para la medición del activo (pasivo) por impuesto diferido, cuando aplique, la Compañía también utiliza una tasa de impuesto a la renta del 22%.

Declaración impuesto a la renta año 2018

A la fecha de este informe, la declaración de impuesto a la renta del ejercicio económico 2018, ha sido presentada en los plazos previstos en la normativa tributaria.

Revisión de años fiscales pendientes

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2015 al 2018, aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

Dividendos

Las sociedades constituidas o establecidas en Ecuador que distribuyan dividendos a personas naturales residentes en Ecuador o a sociedades residentes en el exterior, que se encuentren en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición o regímenes fiscales preferentes; o que tengan un beneficiario efectivo residente en Ecuador, sobre las utilidades distribuidas o dividendos retendrán impuestos adicionales equivalente a la diferencia entre la tasa de impuesto a la renta a que se encuentran sujetas las personas naturales menos la tasa de sociedades que va del 7% al 13% adicional según corresponda.

Determinación del anticipo del impuesto a la renta

Las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, las sociedades, y las empresas públicas

## INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

### 9. IMPUESTOS (Continuación)

sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico corriente, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal siguiente, equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de la aplicación de la siguiente fórmula:

- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total; y,
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

En cada rubro se deberán descontar o adicionar ciertas partidas establecidas mediante resoluciones de la autoridad tributaria.

El anticipo de impuesto a la renta, luego de restar las retenciones en la fuente del año corriente, se paga en dos cuotas, de acuerdo al noveno dígito del RUC según le corresponda, en julio y septiembre del siguiente año (a partir del 2019 en cinco cuotas iguales de julio a noviembre). El anticipo es crédito tributario cuando el impuesto causado es superior; caso contrario, cuando el impuesto causado sea menor al anticipo, éste último se establece como impuesto mínimo definitivo (hasta el 2018).

#### Impuestos diferidos

Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos en los términos y condiciones establecidos en esta normativa; la Gerencia considera que a futuro se podría tener efectos por este concepto únicamente en los siguientes casos:

- ✓ La depreciación correspondiente al valor activado y actualización financiera de la provisión por concepto de desmantelamiento y otros costos posteriores asociados, conforme la normativa contable pertinente.
- ✓ El valor del deterioro de propiedades planta y equipo y otros activos no corrientes que sean utilizados por el contribuyente.
- ✓ Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables y desmantelamiento.
- ✓ Las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta.
- ✓ Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores.
- ✓ Los créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores.
- ✓ Las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera; es decir, únicamente provisiones a partir del 2018.

#### Aspectos tributarios de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal y su Reglamento

Con fecha 21 de agosto de 2018, en el Suplemento del R.O. No. 309, fue publicada la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, Equilibrio Fiscal y con fecha 20 de diciembre del 2018, se emitió el respectivo Reglamento.

## INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

### 9. IMPUESTOS (Continuación)

A continuación, se describen los aspectos más importantes de esta Ley y su reglamento, que podrían aplicar o afectar a la Compañía.

#### Incentivos para nuevas inversiones productivas

- ✓ Las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que inicien a partir de la vigencia de esta Ley, tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil o 8 años para inversiones en las áreas urbanas. Esta exoneración aplicará sólo en sociedades que generen empleo neto. Las nuevas inversiones que se ejecuten en los sectores priorizados industrial agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años; según los términos y condiciones establecidos en la Ley y Reglamento.
- ✓ Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión con el Estado en los pagos realizados al exterior por concepto de: Importaciones de bienes de capital y materias primas para el desarrollo del proyecto; y, dividendos distribuidos por sociedades, después del pago del impuesto a la renta, según las condiciones establecidas en la Ley y Reglamento.
- ✓ Exoneración del ISD por distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, a las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
- ✓ Exoneración del impuesto a la renta para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de ésta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años. El plazo de exoneración será contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, ésta exoneración se ampliará por 5 años más, en el caso de que se realicen en cantones fronterizos. Esta exoneración aplicará sólo en sociedades que generen empleo neto y para el caso de empresas existentes, el contribuyente debe aplicar la exoneración de manera proporcional al valor de las nuevas inversiones productivas.

#### Reformas de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento

Se entenderá como distribución de dividendos a la decisión de la junta de socios o accionistas, que resuelva la obligación de pagarlos. En virtud de aquello, la fecha de distribución de dividendos corresponderá a la fecha de la respectiva acta o su equivalente.

- ✓ Están exentos los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades, a favor de otras sociedades, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, excepto cuando el beneficiario efectivo es una persona natural residente en el Ecuador; o, cuando la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.

#### Tarifa de impuesto a la renta (se ratifica)

- ✓ Los ingresos gravables obtenidos por sociedades nacionales, sucursales extranjeras y establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.
- ✓ Esta tarifa será más 3% (total 28%) cuando la sociedad tenga socios, accionistas, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital. Cuando esta participación se aplicará de forma proporcional y cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre la participación de sus socios, accionistas o partícipes previo a la declaración del impuesto a la renta en las condiciones establecidas en la Ley y Reglamento.

## INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

### 9. IMPUESTOS (Continuación)

#### Utilidad en la enajenación de acciones

- ✓ Se establece un impuesto a la renta único con tarifa progresiva a las utilidades que perciban las sociedades y las personas naturales, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital. En reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

#### Impuesto al Valor Agregado

- ✓ El uso del crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- ✓ El contribuyente podrá solicitar al SRI la devolución o la compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- ✓ Las notas de venta y documentos complementarios no generarán crédito tributario de IVA a sus adquirientes; no obstante, los contribuyentes -que no sean consumidores finales que mantengan transacciones con proveedores pertenecientes a este régimen, para tener derecho a crédito tributario de IVA, deberán emitir una liquidación de compras, en la cual se registre el IVA considerando como base imponible el valor total del bien transferido o servicio prestado y realizar la retención del 100% de IVA generado. Las notas de venta y documentos complementarios sustentarán costos y gastos del Impuesto a la Renta, siempre que identifiquen al usuario y describan los bienes y servicios objeto de la transacción.

#### Impuesto a la Salida de Divisas ISD

- ✓ Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.
- ✓ Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

#### Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera "Ley O"

#### 2018

Con fecha 29 de diciembre de 2017 mediante esta Ley, publicada en el R.O. Segundo Suplemento Año I No. 150, se realizaron, entre otras, las siguientes reformas que entraron en vigencia el 1 de enero del 2018 y que aplican a la Compañía:

#### De las deducciones

- ✓ Será deducible (únicamente) los pagos efectuados por desahucio y pensiones jubilares patronales, conforme lo dispuesto en el Código de Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores; sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de estos beneficios; es decir, las provisiones que se registran desde el 2018.
- ✓ La adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria incluidos los artesanos que sean parte de dicha forma de organización económica que se encuentren dentro de los rangos para ser consideradas como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta 10% respecto del valor de tales bienes o servicios.

INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

9. IMPUESTOS (Continuación)

Bancarización

- ✓ Sobre operaciones de más de US\$ 1,000 (antes US\$ 5,000) se establece la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico. Para que el costo o gasto, por cada caso, superior a US\$ 1,000 sea deducible para el cálculo del impuesto a la renta y el crédito tributario para el IVA sea aplicable.

Otros aspectos tributarios vigentes a partir del 2017

- ✓ Se mantiene el límite del 4% para costos y gastos de publicidad, fijado por la Ley de Incentivos a la Producción, no será aplicable para el caso de erogaciones incurridas por patrocinio y organización de actividades deportivas, artísticas y culturales.
- ✓ Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravados con el impuesto a la renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.
- ✓ En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible.

10. BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 beneficios definidos para empleados se conformaba como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Corriente</u>			
Participación a trabajadores	(2)	-	85,660
Beneficios sociales	(1)	<u>1,339</u>	<u>1,450</u>
		<u>1,339</u>	<u>87,110</u>
<u>No Corriente</u>			
Jubilación patronal		56,665	49,324
Indemnización por desahucio		<u>9,045</u>	<u>9,197</u>
		<u>65,710</u>	<u>58,521</u>

(1) Beneficios sociales

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 los beneficios sociales se encontraban conformados como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Décimo cuarto sueldo	1,008	1,068
Décimo tercer sueldo	<u>331</u>	<u>382</u>
	<u>1,339</u>	<u>1,450</u>

(2) Participación a trabajadores

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

10. BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS (Continuación)

Para el 2018 y 2017 el movimiento de la provisión para participación a trabajadores fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	85,660	1,077
Pagos	(85,660)	(1,077)
Provisión del año	<u>-</u>	<u>85,660</u>
Saldo final	<u>-</u>	<u>85,660</u>

(3) Jubilación patronal

De acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Para el 2018 y 2017 el movimiento para esta provisión fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	55,430	54,424
Adición	3,136	2,683
Costo financiero	2,421	2,403
ORI	337	-
Pagos	(4,080)	(4,080)
Ajuste	<u>(579)</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>56,665</u>	<u>55,430</u>

El análisis de sensibilidad para jubilación patronal fue como sigue:

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Tasa de descuento (Cambio 0.5%)	(61,029)	60,464	(59,788)	59,234
Tasa de incremento salarial (Cambio de 0.5%)	61,029	(60,484)	59,788	(59,234)
Rotación (Cambio de 5%)	N/A	N/A	N/A	N/A

(4) Indemnización por desahucio

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía pagará el 25% de la última remuneración mensual por cada año de servicio.

Para el 2018 y 2017 el movimiento para esta provisión fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	8,597	7,131
Adición	253	1,118
Costo financiero	360	348
ORI	24	-
Ajuste	<u>(189)</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>9,045</u>	<u>8,597</u>

El análisis de sensibilidad para indemnización por desahucio fue como sigue:

INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

10. BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS (Continuación)

	2018		2017	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Tasa de descuento (Cambio 0.5%)	(9,065)	9,025	(8,619)	8,576
Tasa de incremento salarial (Cambio de 0.5%)	9,065	(9,025)	8,619	(8,576)
Rotación (Cambio de 5%)	N/A	N/A	N/A	N/A

La Compañía registra una provisión para estos conceptos con base a un estudio actuarial realizado por Logaritmo Cía. Ltda., con Registro Profesional Superintendencia de Bancos PEA-2006-003 que presentó su informe con fecha 6 de febrero del 2019 y 10 de enero del 2018.

La Compañía realizó el estudio actuarial para registrar la provisión para reconocer los beneficios post empleo por jubilación patronal e indemnización por desahucio con corte al 31 de diciembre del 2018 y 2017; para el cálculo, entre otras variables, el especialista utilizó una tasa de descuento del 8.21% y 8.34% que corresponde a un promedio de los rendimientos que generan títulos de deuda pública nacional, considerando que mediante oficios de fecha 28 de diciembre y 7 de febrero del 2017 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros concluye que el Ecuador cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad, cuyas características se pueden asociar a un mercado amplio, a efectos de la aplicación de la norma NIC 19 deben ser las de los rendimientos de los bonos u obligaciones corporativos de alta calidad, emitidos o que se cotizan en el mercado de valores del Ecuador.

Las ganancias o pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados.

A continuación, se resumen las principales variables utilizadas por el especialista:

	2018	2017
Número de trabajadores	8	8
Jubilados	1	1
20 > TS < 25 años	2	2
10 > TS < 20 años	1	1
TS < 10 años	4	4
Salidas respecto al último estudio	1	-
Tasa de descuento	8,21% anual	8,34% anual
Tasa de incremento salarial	3,91% anual	3,97% anual
Tasa de incremento de pensiones	0,00%	0,00%
Tabla de rotación	N/A	N/A

11. GESTIÓN DE RIESGOS

Gestiones de riesgos financieros

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

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

11.1 Riesgo de crédito

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

INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

11. GESTIÓN DE RIESGOS (Continuación)

A continuación, se incluye un detalle por categoría los activos financieros que representan riesgo de crédito. La máxima exposición de riesgo de crédito que mantiene la Compañía a la fecha de presentación son:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	316,761	392,835
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	36,501	50,884
Cuentas por cobrar partes relacionadas	<u>1,186,901</u>	<u>2,186,901</u>
	<u>1,540,163</u>	<u>2,630,620</u>

11.2 Riesgo de liquidez

La Gerencia de Compañía tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Gerencia administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras, que incluye una emisión de obligaciones, y de préstamo, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando las fechas de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

A continuación, se presenta un resumen del nivel de capital de trabajo y de liquidez en un período de 12 meses desde la fecha de los estados financieros:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo corriente	1,599,733	2,751,514
Pasivo corriente	<u>58,975</u>	<u>251,806</u>
Capital de trabajo	1,540,758	2,499,708
Índice de liquidez	<u>27.13</u>	<u>10.93</u>

11.3 Riesgo de capital

La Gerencia gestiona su capital tendiente para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras busca maximizar el rendimiento a sus Socios a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

12. PATRIMONIO

Capital social

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital social de la Compañía estaba conformado por 8,000 participaciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una, totalmente pagadas.

<u>Socios</u>	<u>País</u>	<u>No. Participaciones</u>	<u>Capital</u>	<u>%</u>
Inmobiliaria Gomaja S.A.	Ecuatoriana	4.000	4,000	50%
Inmobiliaria Gonzyola Cía. Ltda.	Ecuatoriana	<u>4.000</u>	<u>4,000</u>	<u>50%</u>
		<u>8.000</u>	<u>8,000</u>	<u>100%</u>

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal el 5% de la utilidad neta anual,

## INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

### 12. PATRIMONIO (Continuación)

hasta que ésta llegue por lo menos al 20% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

#### Resultados acumulados

✓ Reserva por valuación

Se registró como contrapartida de los ajustes netos, a valor razonable de la propiedad, vehículos y equipo, como costo atribuido, por conversión a NIIF.

✓ Efectos de aplicación NIIF

Corresponden a los ajustes resultantes del proceso de conversión a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, aplicados por la Compañía al inicio del año de transición (2011), fueron registrados con cargo de esta cuenta como lo determina la NIIF No. 1 "Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera"; menos ajustes posteriores cuyo saldo al 31 de diciembre del 2018 y 2017 fue por US\$148,580.

✓ Otros resultados integrales

Al 31 de diciembre del 2018 corresponde a los efectos netos por nuevas mediciones de los planes de beneficios definidos para empleados, según estudios actuariales.

Para el 2017 corresponde a la transferencia de la reserva por valuación a utilidades retenidas correspondiente al inmueble del Calzado, vendido según Escritura de transferencia de dominio por expropiación No. 2017-17-010-30-P00265 del 31 de enero del 2017 por US\$1,458,059 (Ver Nota 5).

✓ Utilidades retenidas

El saldo de esta cuenta está a disposición de los Socios de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos eventuales.

Con fecha 30 de marzo del 2017, mediante Acta de Junta General de Socios resuelven la distribución de dividendos de utilidades retenidas 2016 por US\$450,000 y distribución de dividendos anticipados por US\$US\$1,000,000, con base a la expropiación del terreno del Calzado, con cargo a utilidades retenidas del 2017 (Ver Nota 5).

### 13. INGRESOS

Para el 2018 y 2017 los principales ingresos de actividades ordinarias fueron como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Servicios prestados (arriendos)	(1)	<u>624,627</u>	<u>1,068,516</u>

(1) Las ventas de servicios (arriendos) del 2018 y 2017; y, los saldos de cuentas por cobrar a clientes al cierre de cada año, que incluyen las operaciones por este concepto fueron como sigue:

INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

13. INGRESOS (Continuación)

Clientes: (Ver Nota 4)	Ventas de servicios		Cuentas por cobrar al final del año	
	2018	2017	2018	2017
Instituto Tecnológico Superior Honorable Consejo Provincial de Pichincha	201.462	193.386	-	-
Megafrío S.A.	58.471	61.236	7,663	4,878
Empresa Durini Industria De Madera S.A. Edimca	38.631	41.401	-	-
New Access S.A.	26.424	26.424	-	2,105
Oficina Comercial Oficomer S.A.	26.403	25.248	4,278	6,954
Metrocool Servicios y Mantenimiento Cía. Ltda.	16.920	16.920	2,933	2,933
Janowitz Stern Ralf Arturo	15.756	15.756	-	-
ACR Proyectos S.A.	15.288	15.288	1,218	1,325
Productos Autoadhesivos ARCLAD S.A.	13.752	13.752	-	-
Ponce Villacres Mauricio	12.504	12.504	1,042	1,042
Prodigy Trading Importaciones & Exportaciones S.A.	12.000	12.000	-	-
Otecel S.A.	11.431	11.261	914	-
Proimport Productos de Importación Cía. Ltda.	10.800	9.570	1,872	2,808
Brimoplusa Cía. Ltda.	10.452	10.452	1,812	906
Santillán López Miguel Ángel	10.116	10.116	944	-
Conedera S.A.	10.059	-	54	-
Cooperativa De Ahorro Y Crédito Policía Nacional Ltda.	9.809	9.600	-	-
Santoyo Delgado Isela	9.639	9.708	829	-
Importadora y Distribuidora Comercial Inducomicc S.A.	9.600	9.600	-	-
Andrade Narváez Ana Verónica	9.600	4.000	800	-
Sancho Pontón Byron José	9.600	8.800	896	896
Sevilla Quintana Mónica	9.180	9.180	-	-
Ecuatoriana Industrial Termoval Cía. Ltda.	8.988	8.549	775	-
Sursemillas S.A.	8.050	-	-	-
Prodontomed S.A.	7.200	2.100	1,246	574
Valores Tecnológicos Creavaltec Cía. Ltda.	6.900	-	-	-
Importaciones Automotrices Ninahualpa Hidaigo Cía. Ltda.	6.000	6.000	1,040	520
Estructuras Metálicas y Garajes Automáticos Produemega S.A.	5.920	11.100	-	1,539
Riño Acevedo María Daniela	5.760	780	538	538
Sapperprotection Cía. Ltda.	5.600	4.000	-	832
Pasan...	602,316	558,732	28,852	27,850

INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

13. INGRESOS (Continuación)

Clientes: (Ver Nota 4)	Ventas de servicios		Cuentas por cobrar al final del año	
	2018	2017	2018	2017
Vienen...	602,316	558,732	28,852	27,849
Delpyg S.A.	3,886	2,872	23	-
Shuguli Recalde Aníbal Edwin	2,700	-	-	-
Pavón Arias Verónica Patricia	2,450	4,200	-	784
Burgos Segarra Kelly Fabiola	2,250	-	560	-
Proveedora De Repuestos Batra Cía. Ltda.	2,136	6,408	-	1,666
Sofía Valentina Sevilla Wappenstein	2,100	-	-	-
Edifiservis Servicios Administrativos S.A.	1,860	1,860	-	-
Suarez Yerovi Gioconda Isabel De Mariana De Jesús	1,400	-	784	-
Garzón Jácome María Cecilia	1,324	-	-	-
Editorial Pedagógica Centro Cía. Ltda. Edipcentro	849	1,698	166	142
Cooperativa De Ahorro y Crédito Choco Tungurahua Runa Ltda.	670	8,040	-	697
Cañar Garzón Deán Alfonso	662	7,944	-	1,483
Spsur Soluciones Integrales Cía. Ltda.	-	2,010	-	-
Consortio NHQ	-	459,293	-	-
Apaysami Cía. Ltda.	-	8,000	-	-
Sola Tamayo Priscila Eulalia	-	5,355	-	-
Industrias Metálicas Lanfor S.A.	-	2,104	-	-
Ilguecorp S.A.	-	-	-	-
Villavicencio Gómez Luis Alfredo	-	-	-	1,310
Alpha Electric S.A. Alphalec	-	-	-	1,197
Global Express S.A.	-	-	-	777
Fundación Vista para Todos	-	-	-	715
Intriago Correa Lenny Lideifa	-	-	-	502
	-	-	-	196
	624,603	1,068,516	30,385	37,319

(Ver Nota 1)

INMOBILIARIA PICHINCHA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2018  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

13. INGRESOS (Continuación)

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otros Ingresos	(1)	18,140	150,215

(1) Para el 2018 corresponde principalmente a la regulación de saldos por US\$16,692 netos. Para el 2017 corresponde principalmente a la ganancia por US\$149,768 en el expropió y ocupación inmediata del terreno del Calzado (Ver Nota 5).

14. COSTO Y GASTOS

Para el 2018 y 2017 un resumen de los gastos de operación fue como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Gastos de administración y ventas</u>			
Servicios contratados		218,820	184,754
Impuestos y contribuciones		95,764	78,193
Sueldos y salarios		57,255	67,825
Honorarios profesionales	(Ver Nota 7)	38,077	135,608
Mantenimiento y reparaciones		23,983	24,910
Servicios públicos		11,036	12,298
Jubilación patronal		9,968	-
Beneficios sociales		8,470	7,684
Seguros		2,941	2,080
Indemnización por desahucio		514	1,066
Suministros y materiales		18	1,137
Otros gastos		76,209	14,022
		<u>543,055</u>	<u>529,577</u>

15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de este informe (28 de junio del 2019) no se han producido eventos adicionales que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación final.



Ing. Nicolai Ramirez  
Contador General



Ing. Esteban Sevilla  
Gerente General