

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018

Informe de Auditoría Emitido por un Auditor Independiente

Estado de Situación Financiera

Estado del Resultado del Período y Otro Resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros finales de **INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el estado del resultado del periodo y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y el estado de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan de forma consistente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.**, al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, descritas en la nota 2 de los estados financieros.

Fundamento de la opinión

Hemos realizado la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a la auditoría de los estados financieros en Ecuador y del Código de Ética, hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable del registro, preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que la Administración considere necesario para la preparación y presentación de los estados financieros para que estén libres de error material, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA siempre detecte un error material cuando éste exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales o de importancia relativa cuando individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

Planeamos y desarrollamos la auditoría, para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de riesgos de error significativo, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo debido a fraude es más elevado que en el caso de un error significativo debido a un error involuntario, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

Evaluamos en su conjunto la estructura y contenido de los estados financieros, la aplicación de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y que las notas a los estados financieros hechas por la Administración sean adecuadas; y, si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la representación fiel.

Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la presunción de negocio en marcha para preparar los estados financieros; y si, basado en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre significativa en relación a eventos o condiciones que generan duda significativa sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. En el caso de concluir que existe incertidumbre significativa, se requiere que este hecho se incluya en el informe de auditoría en las correspondientes notas a los estados financieros o, si dichas notas son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la entidad deje de ser un negocio en marcha.

Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y la realización de la auditoría de la entidad, así como de expresar nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a la Administración de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe de cumplimiento tributario:

De acuerdo con los numerales 30, 31 y 32 del Artículo 2 del Decreto Ejecutivo 973, publicado en el Suplemento del Registro oficial 736, del 9 de abril 2016 y los numerales 40 y 41 del Artículo 1 del Decreto Ejecutivo 476, publicado en el Suplemento del Registro oficial 312, del 24 de agosto 2018 que reformó el artículo 279 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno; establece que:

Los auditores están obligados, bajo juramento, a incluir en los dictámenes que emitan respecto de los estados financieros de las sociedades auditadas, un informe separado que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de las mismas, ya sea como contribuyentes o en su calidad de agentes de retención o percepción de los tributos.

El informe del auditor deberá sujetarse a las Normas Internacionales de Auditoría y expresará la opinión respecto del cumplimiento de las normas legales y reglamentarias vigentes, así como de las resoluciones de carácter general y obligatorias emitidas por el Director General del Servicio de Rentas Internas.

El sujeto pasivo sobre el cual se emita el informe que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias previstas en este artículo, será responsable por la presentación de dicho informe ante la Administración Tributaria, que de acuerdo con la Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 publicada en el Suplemento del Registro Oficial 660 del 31-XII-2015, y la Resolución NACDGERCGC2000000032 establece por única vez que el Informe de Cumplimiento Tributario y sus anexos deberá ser presentado en el mes de noviembre del año 2020, de acuerdo al noveno dígito de RUC de la entidad.

La opinión de los Auditores Externos de los impuestos fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario ICT, que se emite de forma independiente a este informe.

Informe sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos:

De acuerdo a la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0041 artículo 34, Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos publicado en el registro oficial 396, 28 de diciembre de 2018, por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. La entidad está obligada a contratar los servicios de auditoría sobre el cumplimiento de las normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos.

En el ejercicio económico 2019, la firma auditora Vizhñay, Asociados Cía. Ltda., no fue contratada para realizar la auditoría de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos por lo que no podemos y no expresamos nuestra opinión.

Vizhñay, Asociados

Guayaquil - Ecuador, 13 de marzo de 2020

RNAE No. 105



Rodrigo Ricardo Vizhñay Vincent

RNC No. 36050

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018
(Expresado en dólares EE.UU.)

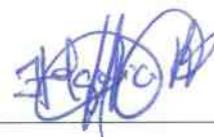
ACTIVO

	<u>31 DICIEMBRE</u> 2019	<u>31 DICIEMBRE</u> 2018
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (notas 2 y 4)	669,622.16	636,129.28
Cuentas por cobrar:		
Clientes (notas 2 y 5)	50,998.69	234,213.32
Otras cuentas por cobrar (notas 2 y 6)	24,204.53	24,185.18
Partes relacionadas (notas 2 y 7)	2,714.95	15,232.31
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	<u>77,918.17</u>	<u>273,630.81</u>
Activos por impuestos corrientes (nota 8)	2,381,059.31	2,530,605.07
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>3,128,599.64</u>	<u>3,440,365.16</u>
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS (NOTAS 2 Y 9)	325,090.47	337,577.40
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO (NOTAS 2 Y 10)	25,189,595.85	25,810,336.89
TOTAL	<u><u>28,643,285.96</u></u>	<u><u>29,588,279.45</u></u>

Ver notas a los estados financieros



Gerente General
Representante Legal



Contador

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018
(Expresado en dólares EE.UU.)

PASIVO

	31 DICIEMBRE 2019	31 DICIEMBRE 2018
PASIVO CORRIENTE:		
Cuentas por pagar (notas 2 y 11)	314,853.03	97,434.05
Otras cuentas por pagar (notas 2 y 12)	154,471.44	6,221.27
Partes relacionadas a corto plazo (notas 2 y 7)	22,297,584.46	22,704,256.91
Beneficios a empleados (notas 2 y 13)	46,740.14	29,467.17
Pasivo por impuestos corrientes (nota 2 y 14)	23,082.19	53,173.56
TOTAL PASIVO CORRIENTE	22,836,731.26	22,890,552.96
Otras cuentas por pagar largo plazo (notas 2 y 12)	267,565.93	278,762.38
Partes relacionadas a largo plazo (notas 2 y 7)	4,244,500.00	5,187,500.00
Beneficios a empleados a largo plazo (notas 2 y 15)	13,594.58	8,807.86
TOTAL PASIVO	27,362,391.77	28,365,623.20
 PATRIMONIO		
Capital social (nota 16)	3,600,000.00	3,600,000.00
Otras reservas	1,662.38	1,662.38
Resultados acumulados	-2,379,006.13	-2,258,816.71
Resultado del ejercicio	58,237.94	-120,189.42
TOTAL PATRIMONIO	1,280,894.19	1,222,656.25
 PASIVO CONTINGENTE (nota 17)	-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	28,643,285.96	29,588,279.45

Ver notas a los estados financieros



Gerente General
Representante legal



Contador

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Estado de Resultado del Periodo y Otro Resultado Integral
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2019 y 2018
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2019	31 DICIEMBRE 2018
Ingresos de actividades ordinarias	4,125,137.97	3,008,411.92
UTILIDAD BRUTA	4,125,137.97	3,008,411.92
Otros ingresos	51,270.01	79,191.69
<u>Gastos</u>		
Gastos de administración	2,867,764.04	2,333,116.30
Gastos de venta	1,040,618.75	691,721.35
Gastos financieros	53,874.09	7,315.44
TOTAL GASTOS	3,962,256.88	3,032,153.09
Otros egresos	88,206.64	16,862.50
RESULTADO ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	125,944.46	38,588.02
Participación a trabajadores (notas 2, 13 y 17)	-18,891.67	-5,788.20
<u>Gastos por impuesto a las ganancias:</u>		
Impuesto a la renta causado (notas 2, 14 y 17)	-36,327.92	-139,519.43
Ingreso por impuesto diferido	1,196.68	-
Gasto por impuesto diferido (notas 2 y 9)	-13,683.61	-13,469.81
Gasto neto por impuesto a las ganancias	-48,814.85	-152,989.24
RESULTADO DEL EJERCICIO	58,237.94	-120,189.42

Ver notas a los estados financieros



Gerente General
 Representante Legal



Contador

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2019 y 2018
(Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2019</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2018</u>
<u>CAPITAL SOCIAL</u>		
Saldo inicial	3,600,000.00	3,600,000.00
Saldo final	<u>3,600,000.00</u>	<u>3,600,000.00</u>
<u>OTRAS RESERVAS</u>		
Saldo inicial	1,662.38	1,662.38
Saldo final	<u>1,662.38</u>	<u>1,662.38</u>
<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>		
Saldo inicial	-2,258,816.71	-2,144,129.81
Transferencia de resultado del ejercicio	-120,189.42	-114,686.90
Saldo final	<u>-2,379,006.13</u>	<u>-2,258,816.71</u>
<u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>		
Saldo inicial	-120,189.42	-114,686.90
Transferencia a resultados acumulados	120,189.42	114,686.90
Resultado antes de participación a trabajadores e impuestos a las ganancias	125,944.46	38,588.02
Participación a trabajadores	-18,891.67	-5,788.20
Impuesto a la renta causado (notas 14 y 17)	-36,327.92	-139,519.43
Ingreso por impuesto diferido	1,196.68	-
Gasto por impuesto diferido	-13,683.61	-13,469.81
Saldo final	<u>58,237.94</u>	<u>-120,189.42</u>
 TOTAL	 <u><u>1,280,894.19</u></u>	 <u><u>1,222,656.25</u></u>

Ver notas a los estados financieros


 Gerente General
 Representante Legal


 Contador

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2019 y 2018

(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2019	31 DICIEMBRE 2018
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Efectivo recibido de clientes y otros	4,372,120.62	5,690,208.26
Efectivo pagado a proveedores y otros	-2,809,377.61	-1,894,532.16
Efectivo generado de las operaciones	1,562,743.01	3,795,676.10
Intereses pagados	-53,186.65	-7,315.44
Impuestos pagados	-66,419.29	-131,957.28
FLUJO DE EFECTIVO NETO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	1,443,137.07	3,656,403.38
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de propiedades, planta y equipo (nota 10)	-119,468.95	-147,642.65
Venta de propiedades, planta y equipo	-	178,488.61
EFFECTIVO NETO USADO / PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-119,468.95	30,845.96
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Disminución en partes relacionadas por pagar a corto plazo	-347,175.24	-93,665.51
Disminución en partes relacionadas por pagar a largo plazo	-943,000.00	-3,572,552.01
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-1,290,175.24	-3,666,217.52
Aumento neta del efectivo y equivalentes al efectivo	33,492.88	21,031.82
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	636,129.28	615,097.46
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período (notas 2 y 4)	669,622.16	636,129.28

Ver notas a los estados financieros


 Gerente General
 Representante Legal


 Contador

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Conciliación de la Utilidad Neta antes de Impuestos
con el Efectivo Neto Proveniente de Actividades Operativas
por los años terminados el 31 de Diciembre del 2019 y 2018
(Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2019</u>	<u>31 DICIEMBRE 2018</u>
RESULTADO ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	125,944.46	38,588.02
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	740,209.99	712,947.54
Provisión de beneficios a empleados a largo plazo	4,786.72	4,592.99
Intereses pagados	53,186.65	7,315.44
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo	<u>924,127.82</u>	<u>763,443.99</u>
Disminución / aumento en cuentas por cobrar clientes y otros	183,195.28	-44,663.04
Disminución en partes relacionadas por cobrar	12,517.36	1,316,017.69
Disminución en activos por impuestos corrientes	149,545.76	389,550.96
Disminución en partes relacionadas por cobrar a largo plazo	-	1,331,250.00
Disminución / aumento en partes relacionados por pagar	-59,497.21	79,254.33
Aumento / disminución en cuentas por pagar	365,669.15	-125,036.31
Disminución / aumento en otras cuentas por pagar a largo plazo	-11,196.45	84,106.53
Disminución / aumento en beneficios a empleados	-1,618.70	1,751.95
Disminución en impuestos pagados	-66,419.29	-131,957.28
Disminución en intereses pagados	-53,186.65	-7,315.44
FLUJO DE EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u><u>1,443,137.07</u></u>	<u><u>3,656,403.38</u></u>

Ver notas a los estados financieros



Gerente General
Representante Legal



Contador

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros

1. OPERACIONES

La entidad fue constituida el 28 de abril del 2011, de acuerdo con las Leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social dedicarse a la compra, venta o alquiler de toda clase de bienes raíces, así como promociones, avalúos y desarrollo de proyectos inmobiliarios. La entidad es la propietaria del Centro Comercial Mall El Fortín, ubicado al norte de la ciudad de Guayaquil.

2. POLÍTICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados del periodo y otros resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y las notas de los estados financieros a la fecha de reporte.

Los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, vigentes a la fecha.

La aplicación de las normas contables, sus políticas, estimaciones y criterios son de responsabilidad de la Administración, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

b. Hipótesis de negocio en marcha

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

c. Registro contable y moneda de presentación

Los registros contables de la entidad se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de América, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

d. Instrumentos financieros

Con fecha 24 de julio de 2014, el IASB emitió la NIIF 9 que sustituye, a partir del 1 de enero de 2018, a la NIC 39 e incluye requerimientos para la clasificación y valoración financiera de instrumentos financieros, el deterioro de activos financieros y la contabilidad de coberturas.

Bajo NIIF 9, desde las categorías dos, tres y cuatro de la NIC 39 se eliminan y el criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se medirá:

1. Costo amortizado,
2. Valor razonable con cambios en otro resultado integral, o
3. Valor razonable con cambios en el resultado del período

Los criterios para aplicar las tres categorías bajo NIIF 9, son los siguientes:

Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del capital más intereses sobre dicho capital, el activo financiero se valorará al costo amortizado.

Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del capital más intereses sobre dicho capital, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio).

Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en la categoría valor razonable con cambios en el resultado del período. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser solo pagos de capital e intereses.

Reconocimiento inicial

En el reconocimiento inicial, hay dos opciones de designación irrevocable en el reconocimiento inicial:

1. Un instrumento de patrimonio, siempre y cuando no se mantenga con fines de negociación, puede designarse para valorar a valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Posteriormente, en la venta del instrumento, no se permite la reclasificación a la cuenta de resultados de los importes reconocidos en el patrimonio y únicamente se llevan a resultados los dividendos.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

2. Un activo financiero también puede ser designado para valorarse a valor razonable con cambios en resultados si de esta manera se reduce o elimina una incongruencia de medición o reconocimiento (véase p. B4.1.29 a B4.1.32 NIIF 9).

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente por el valor razonable más o menos, en el caso de un activo financiero o un pasivo financiero que no se contabilice a valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo financiero o del pasivo financiero.

No obstante, lo anterior, en el momento del reconocimiento inicial una entidad medirá las cuentas a cobrar comerciales que no tengan un componente financiero significativo (determinado de acuerdo con la NIIF 15) a su precio de transacción.

Reconocimiento posterior

Para el registro posterior al momento del reconocimiento inicial de los activos financieros, se aplican las siguientes políticas contables:

Activos financieros a costo amortizado:

Estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho costo amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costos de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro de "otros ingresos / (gastos) financieros – netos" en el período en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.

Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral:

Se contabilizan posteriormente por su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en "Otro resultado integral". Los ingresos por intereses, las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados. Cuando se venden o se dan de baja, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en "Otro resultado integral" se incluyen en la cuenta de resultados como "otros ingresos/(gastos) financieros netos".

Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral:

Su medición posterior es a valor razonable. Únicamente se llevan a resultados los dividendos, a menos que dichos dividendos representen claramente una recuperación del costo de la inversión. Otras pérdidas o ganancias se llevan a "Otro resultado integral" y nunca se reclasifican a resultados.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

Inmobiliaria Periconstruct S. A., en base a las NIIF 9, cambió su clasificación de activos financieros que mantenía hasta el 31 de diciembre de 2018, así:

Activos financieros	Nueva clasificación bajo NIIF 9
Efectivo y equivalentes al efectivo	Costo amortizado
Clientes y otras cuentas por cobrar	Costo amortizado
Otros activos financieros	Costo amortizado
Instrumentos de patrimonio	Valor razonable con cambio en resultados

Deterioro de activos financieros

El nuevo modelo de deterioro de NIIF 9 se basa en la pérdida esperada, a diferencia del modelo de pérdida incurrida de NIC 39. Por tanto, bajo NIIF 9 las pérdidas por deterioro se reconocen antes que bajo el modelo de la NIC 39. El nuevo modelo de deterioro es aplicable a todos los elementos que se señalan a continuación:

Activos financieros valorados a costo amortizado.

Activos financieros de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Los activos financieros a costo amortizado incluyen la partida de "Clientes y otras cuentas a cobrar" (que comprenden las cuentas a cobrar y otros activos contractuales en el alcance de la NIIF 15 "Ingresos derivados de contratos con clientes" y las cuentas a cobrar por arrendamientos en el alcance de la NIC 17), "Efectivo y partidas equivalentes al efectivo" y "otros activos financieros".

Al 1 de enero de 2018, no existían en **Inmobiliaria Periconstruct S. A.**, activos contractuales en el alcance de la NIIF 15, ni instrumentos financieros de deuda.

Bajo la nueva norma, el modelo de deterioro está dado sobre un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina que deba pasarse de la primera provisión a la segunda es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

Para las cuentas a cobrar comerciales y de arrendamiento, tanto si poseen o no un componente financiero significativo, **Inmobiliaria Periconstruct S. A.**, ha elegido como su política contable medir la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante todo el tiempo de vida del activo siguiendo el enfoque simplificado del p. 5.5.15 de la NIIF 9.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

Para determinar si un activo financiero ha experimentado un empeoramiento significativo en su riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial, o para estimar las pérdidas crediticias esperadas durante todo el tiempo de vida del activo, **Inmobiliaria Periconstruct S. A.**, considera toda la información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin esfuerzo o costo desproporcionado. Esto incluye tanto información cuantitativa como cualitativa, basada en la experiencia del Grupo o de otras entidades sobre pérdidas crediticias históricas, e información de mercado observable sobre el riesgo crediticio del instrumento financiero concreto o instrumentos financieros similares.

Inmobiliaria Periconstruct S. A., asume que el riesgo de crédito de un activo financiero se ha incrementado significativamente si la mora es superior a 30 días. Asimismo, adopta la presunción de impago para un activo financiero que se encuentre en mora superior a 90 días, salvo que se tenga información razonable y fundamentada que demuestre la recuperabilidad del crédito.

El periodo máximo a lo largo del cual las pérdidas crediticias esperadas deberán estimarse es el máximo periodo contractual a lo largo del cual la entidad está expuesta al riesgo crediticio.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

La NIIF 9 define la pérdida de crédito esperada como el promedio ponderado de las pérdidas crediticias con los riesgos respectivos de que ocurra un incumplimiento como ponderadores. Las pérdidas crediticias se miden como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales a que se tiene derecho de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la entidad espera recibir (es decir, todos los déficits de efectivo) descontados a la tasa de interés efectiva original.

De la definición de la pérdida esperada como una media esperada se deduce que será necesaria la aplicación de juicio y un ejercicio importante de realización de estimaciones.

A grandes rasgos, la pérdida esperada se basa en la siguiente fórmula: EAD (Exposición al riesgo) x PD (Probabilidad de impago) x LGD (Pérdida dado el incumplimiento) x DF (Factor de descuento):

EAD= es la exposición al riesgo. Se mediría por los saldos contables (saldos pendientes de recibir un flujo de efectivo u otro activo financiero) minorado en su caso por los pagos anticipados y cualquier garantía o aval otorgada por el cliente.

PD= es la probabilidad de impago.

Las probabilidades de impago se determinarán de forma histórica, con base en el histórico de impagos de la propia empresa o matrices de transición histórica.

LGD= es la pérdida que se tendría en caso de impago del deudor, y se calcularía como (1 – la tasa de recuperación).

La empresa utiliza la tasa de transición histórica en base a la matriz de transición

DF es el valor temporal del dinero.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

e. **Efectivo y equivalentes al efectivo**

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

f. **Cuentas por cobrar**

Se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, cobros, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor, si los hubiere.

En las cuentas por cobrar clientes con vencimientos no superiores a un año, que no poseen un interés contractual explícito y cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. En las cuentas por cobrar clientes con vencimientos mayores a un año, el costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo / interés implícito.

g. **Otras cuentas por cobrar**

Deudores no relacionados originados en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la entidad. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor, si los hubiere.

h. **Partes relacionadas**

Las transacciones con partes relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

i. **Pagos anticipados**

Se registran al costo histórico y se amortizan hasta el período de vigencia del bien o servicio.

j. **Propiedades, planta y equipo, neto**

Corresponde a todo bien tangible, adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

Medición inicial

La propiedad, planta y equipos, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior

La propiedad, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación

Los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas.

Las vidas útiles de las propiedades, planta y equipo, es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>TASAS</u>
Edificios e instalaciones	2%
Muebles y enseres	10%
Equipos de oficina	10%
Equipo de comunicación	10%
Equipo de seguridad	10%
Equipo de computación	33%
Vehículos	20%
Otros activos fijos	2%

k. Cuentas por pagar proveedores y otros

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con Activos el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, pagos y costo financiero.

En las cuentas por pagar proveedores con vencimientos no superiores a un año, que no poseen un interés contractual (explícito) y cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

I. Participación a trabajadores en las utilidades

De acuerdo con el Código de Trabajo la entidad debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de la utilidad que resulta antes del impuesto a la renta. Este beneficio es registrado como apropiación a los resultados del período en el que se originan.

m. Impuestos

Impuesto a la renta causado.

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

La entidad estableció como política que los valores que corresponden al impuesto por pagar del año sean registrados en el momento del pago con su respectiva compensación.

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del estado de situación, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los impuestos diferidos se determinan usando la tarifa del impuesto a la renta vigente a la fecha de los estados financieros, y la tarifa que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

De acuerdo con la NIC 12, el efecto sobre los impuestos diferidos por un cambio en la tarifa de impuesto a la renta se registrará en la cuenta de resultados, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente cargadas o abonadas directamente a cuentas de patrimonio neto.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen en todo caso. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros o pasivos por impuestos diferidos con los que poder compensar las diferencias temporales.

Se reduce el saldo del activo por impuestos diferidos en la medida en que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal futura, y es objeto de reversión si se recupera la expectativa de suficientes ganancias fiscales para poder utilizar los saldos dados de baja.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el Estado de Situación Financiera como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

n. Beneficios a empleados

La provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio está constituida de acuerdo con disposiciones legales y es registrada con cargo a resultados del año o a otros resultados integrales, de acuerdo con el estudio actuarial que considera a todos los empleados que se han ganado el derecho a este beneficio.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y bonificación por desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua 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.

En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma entidad o empleador.

o. Reserva legal

Creación de reserva de acuerdo a lo dispuesto por leyes o reglamentos con el fin de dar a sus acreedores una protección adicional contra los defectos de las pérdidas.

La reserva legal se determina considerando la utilidad líquida, que para una sociedad anónima consiste en el 10% de dicha utilidad hasta que este alcance por lo menos el 50% del capital social.

La política de la entidad es de registrar la reserva legal en el primer día del año siguiente, mediante Acta de Junta General de Accionistas.

p. Ingresos de contratos con clientes

La NIIF 15 establece los criterios para el registro contable de los ingresos procedentes de contratos con clientes.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

La NIIF 15 establece un nuevo modelo de cinco pasos que aplica a la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes:

Etapa 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente

Etapa 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato

Etapa 3: Determinar el precio de la transacción

Etapa 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato

Etapa 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

De acuerdo con la NIIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente, en el momento en que el cliente obtiene el control de los bienes o servicios prestados. La determinación del momento en el que se transfiere dicho control (en un punto en el tiempo o a lo largo de un periodo de tiempo) requiere la realización de juicios por parte **Inmobiliaria Periconstruct S. A.**

Esta Norma sustituye a las siguientes normas:

(a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, así como a las interpretaciones relacionadas (CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes; CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles; CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad).

Inmobiliaria Periconstruct S. A., ha elegido como fecha de aplicación inicial la del 1 de enero de 2018. Por otra parte, en cuanto a su estrategia de transición **Inmobiliaria Periconstruct S. A.**, optado por la opción C3 b) establecida en la Norma, que supone aplicar la NIIF 15 retroactivamente con el efecto acumulado de la aplicación inicial reconocido en la fecha de aplicación inicial, sin proceder por tanto a la reexpresión de la información presentada en 2017 bajo las normas previas citadas.

Inmobiliaria Periconstruct S. A., ha llevado a cabo un análisis en el que ha concluido que la implementación de esta norma no tendrá impacto relevante sobre las operaciones que realiza, sin que se hayan identificado ajustes sobre la situación patrimonial de apertura del ejercicio 2018:

Reconocimiento de los ingresos

1. La mayoría de los ingresos de **Inmobiliaria Periconstruct S. A.**, provienen de la venta, alquiler de toda clase de bienes raíces, así como promociones, avalúos y desarrollo de proyectos inmobiliarios. Para este tipo de ingresos, bajo NIIF 15, se considera que los clientes son consumidores finales o intermediarios, con los que no existen contratos a largo plazo, y a los que se le emite la factura en el momento en que se transfiere el control de los bienes o servicios, por lo que los ingresos se reconocen en ese momento de venta del bien o prestación del servicio. Este tratamiento coincide con el que se ha venido utilizando hasta la entrada en vigor de dicha NIIF.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

2. La nueva norma NIIF 15 exige utilizar un método homogéneo de reconocimiento de ingresos para contratos y obligaciones de desempeño con características similares (NIIF 15 p.40).

El método elegido por **Inmobiliaria Periconstruct S. A.**, como preferente para medir el valor de los servicios cuyo control se transfiere al cliente a lo largo del tiempo es el método de producto, siempre y cuando a través del contrato y durante su ejecución se pueda medir el avance de los trabajos ejecutados. Los métodos de producto reconocen los ingresos de actividades ordinarias sobre la base de las mediciones directas del valor para el cliente de los bienes o servicios transferidos hasta la fecha en relación con los bienes o servicios pendientes comprometidos en el contrato.

En contratos de servicios diferentes altamente interrelacionados para producir un producto combinado, el método de producto aplicable será el de medición de los trabajos realizados.

En los contratos de servicios rutinarios en los que los bienes y servicios son sustancialmente los mismos y se transfieren con un mismo patrón de consumo, de tal manera que el cliente se beneficia de los mismos a medida que se van prestando por la compañía, el método de reconocimiento de ingresos seleccionado por **Inmobiliaria Periconstruct S. A.**, está basado en el tiempo transcurrido, dentro del método de producto, mientras que los costos se registran conforme al principio de devengo. En función de lo anterior, el grado de avance en costos solo se aplicará en aquellos casos en los que no se pueda medir de manera fiable el avance de los trabajos.

Requisitos de presentación e información

La NIIF 15 incluye requisitos de presentación e información que son más detallados que en las normas previas. Los requisitos de presentación suponen un cambio significativo respecto a la práctica actual y han aumentado el volumen de desgloses requeridos en los estados financieros de **Inmobiliaria Periconstruct S. A.**, ampliando los desgloses correspondientes a los juicios realizados respecto a identificación de las obligaciones de desempeño y otros aspectos de juicio de la norma.

En resumen, el impacto de la adopción de la NIIF 15 no tiene un efecto relevante en los estados financieros de **Inmobiliaria Periconstruct S. A.**

q. Costos y gastos

Costo de ventas: En este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.

Gastos: En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta y otros.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

3. INDICADORES ECONÓMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2019, fue de -0.07%.

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20
2018	0.27
2019	-0.07

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el resumen es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE 2019</u>	<u>31 DICIEMBRE 2018</u>
Caja	U.S.\$	3,922.24	17,640.55
Bancos (a)		471,272.15	176,024.30
Notas de crédito desmaterializadas (b) (c) (d) (e)		85,593.99	378,808.87
Sweep Account OV (f)		108,833.78	63,655.56
TOTAL	U.S.\$	<u>669,622.16</u>	<u>636,129.28</u>

a) El saldo de la cuenta bancos, corresponden a los saldos en las cuentas corrientes del Banco Bolivariano C. A., por U.S.\$ 398,981.75, Banco Pichincha C. A., por U.S.\$ 47,026.59, Banco Guayaquil S. A., por U.S.\$ 17,399.67 y J.P. Morgan Chase Bank N. A., por U.S.\$ 7,864.14, los saldos en bancos no están sujetos a ninguna restricción y se originan básicamente por las ventas de contado o cobro de los créditos otorgados a clientes.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

- b) La entidad el 10 de enero del 2019 vendió la nota de crédito desmaterializada recibida el 5 de diciembre del 2018 mediante Resolución No. 109012018RDEV398722 del Servicio de Rentas Internas – SRI., el saldo a favor por U.S.\$ 378,808.87 a favor de la Ganga R.C.A.
- c) Con fecha 18 de junio del 2019, el Servicio de Rentas Internas aprobó mediante resolución No. 109012019RDEV304084 la solicitud devolución del crédito tributario de retenciones en la fuente de impuesto al valor agregado de mayo a diciembre del 2017 por U.S.\$ 40,308.64 y de enero a diciembre del 2018 por U.S.\$ 55,345.50, Se compensó el valor de U.S.\$ 11,464.99 para el pago de declaraciones de impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente de impuesto a la renta, del mes de mayo del 2019 y el valor sobrante se negoció con entidades relacionadas por los valores de U.S.\$ 5,452.17 a Serviganga S. A., el valor de U.S.\$ 6,184.09 a Viapcom Cía. Ltda. y el valor de U.S.\$ 72,552.89 a la Ganga R.C.A.
- d) Se compró una nota de crédito desmaterializada a Parraguesa S. A. por U.S.\$ 17,013.01, la cual se utilizó en su totalidad para pagar de declaraciones de impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente de impuesto a la renta, del mes de junio del 2019.
- e) Con fecha 24 de diciembre del 2019, el Servicio de Rentas Internas aprobó mediante resolución No. 109012019RDEV575429 la solicitud devolución del crédito tributario de retenciones en la fuente de impuesto a la renta que la fueron efectuadas durante el año 2018 por el valor de U.S.\$ 89,234.70, de los cuales fue aprobada la devolución solamente el valor de U.S.\$ 85,593.99 que a la fecha aún no ha sido compensado ni vendido y la diferencia de U.S.\$ 3,640.71 que no fue aprobada se envió al gasto.
- f) Corresponde a una inversión que mantiene la entidad con la institución financiera Banco Pichincha C. A., para generar rendimientos financieros durante la noche.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

5. CUENTAS POR COBRAR – CLIENTES

El saldo de las cuentas por cobrar – clientes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2019	31 DICIEMBRE 2018
Clientes	U.S.\$	111,372.42	234,213.32
Menos:			
Provisión de créditos incobrables		60,373.73	-
TOTAL	U.S.\$	<u>50,998.69</u>	<u>234,213.32</u>

El saldo corresponde a valores pendientes de cobro por concepto de arriendos, por servicios de publicidad y concesión aire acondicionado.

El movimiento de la provisión de créditos incobrables, al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2019	31 DICIEMBRE 2018
Saldo inicial	U.S.\$	-	-
Más:			
Provisión del año		60,373.73	-
TOTAL	U.S.\$	<u>60,373.73</u>	<u>-</u>

La entidad realizó la provisión en base a los créditos vencidos de más de 3 años.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2019</u>	31 DICIEMBRE <u>2018</u>
Anticipo a proveedores	U.S.\$	22,738.00	24,185.18
Otras cuentas por cobrar		<u>1,466.53</u>	<u>-</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>24,204.53</u>	<u>24,185.18</u>

7. PARTES RELACIONADAS

El movimiento de las partes relacionadas al 31 de diciembre del 2019, es como sigue:

<u>POR COBRAR</u>		<u>SALDO AL</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO AL</u>
		<u>31/12/2018</u>	<u>VENTAS Y</u>	<u>COBROS Y</u>	<u>31/12/2019</u>
			<u>OTROS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	
<u>CORTO PLAZO</u>					
Diversiones Fortingames S. A.	U.S.\$	2,630.28	57,000.00	59,630.28	-
Fortinvilla S. A.		1,983.88	-	1,983.88	-
Cinemafortin S. A.		-	40,000.00	40,000.00	-
La Ganga R.C.A. S. A.		-	2,714.95	-	2,714.95
Motoindustria S. A.		10,618.15	-	10,618.15	-
TOTAL	U.S.\$	<u>15,232.31</u>	<u>99,714.95</u>	<u>112,232.31</u>	<u>2,714.95</u>

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

<u>POR PAGAR</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2018</u>	<u>DÉBITOS</u> <u>PAGOS Y</u> <u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u> <u>COMPRAS Y</u> <u>OTROS</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2019</u>
<u>CORTO PLAZO</u>					
Flordhari S.A.	U.S.\$	-	84,000.00	84,000.00	-
Alfamundo S.A.		79,206.58	2,731,433.26	2,672,497.86	20,271.18
Digicenter S.A.		-	7,058.80	7,058.80	-
Serviganga S. A.		47.75	430.98	383.23	-
Greatestcorp S. A.		-	60,000.00	60,000.00	-
La Ganga R.C.A. S. A.		1,643,668.09	5,242,105.11	5,241,591.05	1,643,154.03
Vicgrup S. A. (a)		20,981,334.49	402,557.21	55,381.97	20,634,159.25
TOTAL	U.S.\$	<u>22,704,256.91</u>	<u>8,527,585.36</u>	<u>8,120,912.91</u>	<u>22,297,584.46</u>
<u>LARGO PLAZO</u>					
La Ganga R.C.A. S. A.(b) (c)	U.S.\$	<u>5,187,500.00</u>	<u>1,000,000.00</u>	<u>57,000.00</u>	<u>4,244,500.00</u>

- (a) Corresponde a préstamos otorgados por la entidad para capital de trabajo, está respaldada mediante pagaré a firma
- (b) Corresponde a préstamos otorgado por la entidad para capital de trabajo, estos valores no generan intereses y no tienen fecha establecida de vencimiento.
- (c) Con fecha 3 de diciembre del 2019 Diversiones Fortingames S. A. realizó una cesión de derecho de crédito por la cuenta por cobrar que mantenía con Inmobiliaria Periconstruct S. A., por depósitos en garantía por U.S.\$ 57,000.00 en donde cede a la Ganga RCA S. A. el valor a cobrar como parte de pago de la deuda que mantiene con dicha entidad.

Las transacciones con partes relacionadas se efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otras de igual especie, realizadas con tercero.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2019</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2018</u>
Crédito tributario del IVA (a)	U.S.\$	2,096,327.94	2,345,266.81
Retenciones de IVA a favor que se realizaron en el ejercicio fiscal (a)		58,046.55	96,103.56
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta que le realizaron en el periodo fiscal (nota 17) (b)		226,684.82	-
Crédito tributario de Impuesto a la renta (nota 17) (c)		-	89,234.70
TOTAL	U.S.\$	<u>2,381,059.31</u>	<u>2,530,605.07</u>

(a) Corresponden al registro del impuesto al valor agregado - IVA pagado por la adquisición de bienes y servicios y las retenciones de IVA que le ha recibido la entidad de años anteriores y de este año.

(b) 2019

Las retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal corriente es de U.S.\$ 263,012.74, de los cuales se compensaron con el impuesto a la renta causado de U.S.\$ 36,327.92 quedando un saldo a favor de U.S.\$ 226,684.82.

(c) Con fecha 24 de diciembre la entidad solicitó la devolución de crédito tributario del crédito tributario de retenciones en la fuente de impuesto a la renta que la fueron efectuadas durante el año 2018 por el valor de U.S.\$ 89,234.70, transferido a la cuenta efectivo y equivalente de efectivo (ver nota 4)

2018

Las retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal corriente es de U.S.\$ 228,754.13, de los cuales se compensaron con el impuesto a la renta causado de U.S.\$ 139,519.43 quedando un saldo a favor de U.S.\$ 89,234.70.

La entidad con fecha 14 de julio de 2018, presentó ante el Servicio de Rentas Internas una solicitud de devolución de crédito tributario por retenciones en la fuente de ejercicios anteriores por el valor de U.S.\$ 384,977.18 el mismo que fue reembolsado a la entidad.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Un resumen de los activos por impuestos diferidos, por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2019</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2018</u>
Impuesto diferido por beneficios a empleados(a)	U.S.\$	2,344.93	1,148.25
Impuesto diferido por pérdida tributaria (b)		<u>322,745.54</u>	<u>336,429.15</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>325,090.47</u>	<u>337,577.40</u>

a) El reconocimiento de las diferencias temporarias por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

	<u>DIFERENCIA</u> <u>TEMPORARIA</u>	<u>BASE</u> <u>FISCAL</u>	<u>VALOR</u> <u>U.S.\$</u>
Jubilación patronal	1,804.07	25%	451.02
Bonificación por desahucio	2,982.65	25%	745.66
Total	<u>4,786.72</u>		<u>1,196.68</u>

El gasto de jubilación patronal por U.S.\$ 1,804.07 y bonificación por desahucio por U.S.\$ 2,982.65, es no deducible en el ejercicio corriente, pero es deducible de los ingresos futuros cuando se pague, por lo que es diferencia temporal que origina un activo por impuesto diferido por U.S.\$ 1,196.68

El activo diferido por U.S.\$ 1,196.68 genera en el ejercicio corriente un ingreso por impuesto diferido que se presenta en el estado de resultados en la sección de gastos por impuesto a las ganancias.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

- b) El comportamiento de las diferencias temporarias anuales desde el inicio de su reconocimiento hasta el 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

AÑO	PÉRDIDA		IMPUESTO DIFERIDO		SALDO DE IMPUESTO DIFERIDO
	TRIBUTARIA	TARIFA	GENERACIÓN	RECUPERACIÓN	
2014	-620,334.14	22%	136,473.51	-29,544.77(a)	106,928.74
2015	-731,697.61	22%	160,973.47	-13,683.61(b)	147,289.86
2016	-311,486.06	22%	68,526.94	-	68,526.94
TOTAL	-1,663,517.81		365,973.92	-43,228.38	322,745.54

- (a) En el año 2017, se recuperó U.S.\$ 14,926.71, en base a la utilidad gravable de U.S.\$ 274,192.61 obtenida en el año 2017 de la cual se amortizó pérdidas tributarias por U.S.\$ 68,548.15.

En el año 2018, se recuperó U.S.\$ 14,618.06, en base a la utilidad gravable de U.S.\$ 233,888.95 obtenida en el año 2018 de la cual se amortizó pérdidas tributarias por U.S.\$ 58,472.24.

- (b) En el año 2019, se recuperó U.S.\$ 13,683.61, en base a la utilidad gravable de U.S.\$ 218,937.82 obtenida en el año 2018 de la cual se amortizó pérdidas tributarias por U.S.\$ 54,734.46

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades, por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2018</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>AJUSTES</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2019</u>
Terrenos	U.S.\$	1,165,012.17	-	-	1,165,012.17
Edificios		13,711,978.49	-	-	13,711,978.49
Instalaciones (a)		10,904,061.58	-	-	10,904,061.58
Muebles y enseres		324,486.65	737.09	-	325,223.74
Equipos de oficina		2,021,989.89	36,682.06	-	2,058,671.95
Equipos de comunicación		5,780.00	-	-	5,780.00
Equipos de seguridad		83,785.24	5,228.30	-	89,013.54
Equipos de computación		199,355.18	10,645.64	-	210,000.82
Vehículos		151,332.74	57,142.86	-	208,475.60
Otros activos fijos		1,456,058.67	9,033.00	-	1,465,091.67
		<u>30,023,840.61</u>	<u>119,468.95</u>	<u>-</u>	<u>30,143,309.56</u>
Menos:					
Depreciación acumulada		4,213,503.72	740,256.68	-46.69	4,953,713.71
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO	U.S.\$	25,810,336.89	-620,787.73	46.69	25,189,595.85

(a) Inmobiliaria Periconstruct S. A., de acuerdo a la cláusula séptima del convenio No. CGE-GJU-01-186-2013-EP, se compromete a construir con sus propios recursos la obra de infraestructura eléctrica línea de 69 KV y una vez concluida se tiene que entregar a la Corporación Nacional de Electricidad EP y esta a su vez reembolsara los valores a la entidad.

Edificios se deprecian a 20 años, muebles y enseres, se deprecian a 10 años, instalaciones, equipos de oficina, comunicación, equipos de seguridad a 10 años, vehículos a 5 años y equipos de computación se deprecian a 3 años y otros activos fijos a 2 años bajo el método de línea recta.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

11. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2019 y 2018, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2019</u>	31 DICIEMBRE <u>2018</u>
Proveedores locales (a)	U.S.\$	314,853.03	97,434.05

a) Corresponde a los valores pendientes de pago por la adquisición de bienes y servicios los cuales no devengan intereses.

12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2019 y 2018, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2019</u>	31 DICIEMBRE <u>2018</u>
Anticipo de clientes (a)	U.S.\$	267,565.93	278,762.38
Empleados		-	4,115.87
Otras cuentas por pagar		154,471.44	2,105.40
TOTAL		422,037.37	284,983.65
Cuentas por pagar porción corto plazo		154,471.44	6,221.27
Cuentas por pagar a largo plazo	U.S.\$	267,565.93	278,762.38

(a) Corresponde a valores entregados por los clientes como garantía de los contratos que la entidad mantiene por arrendamiento de los locales comerciales del Mall El Fortín.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

13. BENEFICIOS A EMPLEADOS

El movimiento de los beneficios a empleados al 31 de diciembre del 2019, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2018</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2019</u>
Décima tercera remuneración	U.S.\$	675.50	8,106.00	8,106.00	675.50
Décima cuarta remuneración		868.50	1,182.00	1,298.50	985.00
Vacaciones		20,474.86	-	4,053.00	24,527.86
Fondo de reserva		675.23	8,105.88	8,105.88	675.23
Aporte patronal		984.88	11,818.56	11,818.56	984.88
Participación a trabajadores (notas 2 y 17)		5,788.20	5,788.20	18,891.67	18,891.67
TOTAL	U.S.\$	29,467.17	35,000.64	52,273.61	46,740.14

14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de diciembre del 2019, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2018</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2019</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	28,747.02	575,926.35	547,179.33	-
Retenciones en la fuente del IVA		18,266.73	132,550.89	128,432.32	14,148.16
Retención en la fuente de impuesto a la renta		6,159.81	60,711.97	63,486.19	8,934.03
Impuesto a la renta causado (notas 2 y 17)		-	36,327.92	36,327.92	-
TOTAL	U.S.\$	53,173.56	805,517.13	775,425.76	23,082.19

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

15. BENEFICIOS A EMPLEADOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo es el siguiente:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2018</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2019</u>
Jubilación patronal	U.S.\$	3,515.81	-	1,804.07	5,319.88
Bonificación por desahucio		5,292.05	-	2,982.65	8,274.70
TOTAL	U.S.\$	<u>8,807.86</u>	-	<u>4,786.72</u>	<u>13,594.58</u>

JUBILACIÓN PATRONAL

Durante el año 2019, la provisión fue de U.S.\$ 1,804.07 considerándolos como gastos no deducibles por diferencias temporarias (ver nota 9),

BONIFICACIÓN POR DESAHUCIO

Durante el año 2019, la provisión fue de U.S.\$ 2,982.65 considerándolos como gastos no deducibles por diferencias temporarias (ver nota 9)

La jubilación patronal y bonificación por desahucio se hizo tomando como base el Estudio Actuarial del ejercicio económico 2019 realizada por Sociedad Actuarial Arroba Internacional "SAAI"

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

16. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad, está conformado de la siguiente manera:

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Vicgrup S. A.	3,599,999	99.99	1.00	3,599,999.00
Garcia Baquerizo Maria Victoria	1	0.01	1.00	1.00
TOTAL	<u>3,600,000</u>	<u>100</u>		<u>3,600,000.00</u>

Los accionistas de Inmobiliaria Periconstruct S. A., son de nacionalidad ecuatoriana.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

17. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		31 DICIEMBRE <u>2019</u>	31 DICIEMBRE <u>2018</u>
Resultado antes de participación a trabajadores e impuestos a las ganancias	U.S.\$	125,944.46	38,588.02
Menos:			
Participación a trabajadores (nota 13)		18,891.67	5,788.20
		<hr/>	<hr/>
		107,052.79	32,799.82
Más:			
Gastos no deducibles locales		88,206.64	199,893.92
Diferencia temporaria por jubilación patronal (nota 9)		1,804.07	1,772.64
Diferencia temporaria por bonificación por desahucio (nota 9)		2,982.65	2,820.35
Menos:			
Amortización por pérdida tributaria de años anteriores		54,734.46	58,472.24
		<hr/>	<hr/>
Base fiscal		145,311.69	178,814.49
Porcentaje de impuesto a la renta		25%	25%
		<hr/>	<hr/>
Impuesto a la renta causado		36,327.92	44,703.62
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado		-	139,519.43
		<hr/>	<hr/>
Anticipo reducido correspondiente al ejercicio fiscal declarado		-	139,519.43
<hr/>			
Impuesto a la renta causado (nota 14)		36,327.92	139,519.43
Menos:			
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta a favor que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 8)		263,012.74	228,754.13
		<hr/>	<hr/>
Saldo a favor del contribuyente (nota 8)	U.S.\$	226,684.82	-89,234.70
		<hr/>	<hr/>

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

Los estados financieros de INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2019. La acción determinadora de la administración tributaria encaminada a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo, de acuerdo con el artículo 94 del Código Tributario, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo en los siguientes casos:

1. En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.
2. En seis años, contados desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, respecto de los mismos tributos, cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y,
3. En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto activo o en forma mixta, contado desde la fecha de la notificación de tales actos.

18. CONTRIBUCIÓN ÚNICA Y TEMPORAL

El Registro Oficial Suplemento No 111 del martes 31 de diciembre de 2019, se publicó la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, que en el Capítulo III, Art 56, creo la Contribución única y Temporal, a través de la cual las sociedades que realicen actividades económicas y que han generado ingresos gravado iguales o superiores a U.S.\$ 1,000,000.00 en el ejercicio fiscal 2018, pagará una contribución única y temporal en los ejercicios 2020,2021 y 2022, de acuerdo a la siguiente tabla:

Ingresos gravados Desde	Ingresos gravados Hasta	Tarifa
1,000,000.00	5,000,000.00	0.10%
5,000,000.01	10,000,000.00	0.15%
10,000,000.01	En adelante	0.20%

En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018.

La política de la entidad es hacer el cálculo y su respectivo registro en el momento del pago.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

19. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2019, y la fecha del informe de los auditores externos, se produjo el siguiente evento:

El coronavirus COVID-19, fue declarado como pandemia por la Organización Mundial de la Salud, lo que ha impactado a la economía mundial, ya que la medida de aislamiento social para frenar el virus, implica que temporalmente cierren aeropuertos, puertos marítimos, transporte terrestre, transporte marítimo y fluvial; las operaciones de comercio internacional de las empresas privadas, públicas, entidades del sector público, organizaciones sin fines de lucro se han disminuido o cerrado temporalmente, afectando al comercio e impactando a nivel mundial a toda la cadena de suministro de bienes y servicios.

En el Ecuador, mediante el Suplemento del Registro Oficial No. 160, 12 de Marzo 2020, se declaró el Estado de Emergencia Sanitaria en todos los establecimientos del Sistema Nacional de Salud, en los servicios de laboratorio, unidades de epidemiología y control, ambulancias aéreas, servicios de médicos y paramédicos, hospitalización y consulta externa por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus COVID-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población; y, en el Suplemento del Registro Oficial No. 163, 17 de Marzo 2020 se decreta el ESTADO DE EXCEPCIÓN POR CALAMIDAD PÚBLICA EN TODO EL TERRITORIO NACIONAL POR CASOS DE COVID-19 con lo cual se suspende el ejercicio del derecho libertad de tránsito y libertad de asociación y reunión, a la población ecuatoriana; todo esto afecta a las operaciones de las empresas impactando a la situación financiera, al resultado de ejercicio y a los flujos de efectivo cuyo impacto no es factible medirlo en los actuales momentos pero que se van a ver reflejados en el transcurso del tiempo a medida que las empresas vayan reconociendo de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, la pérdida de valor de sus activos, tales como pérdida crediticia esperada, valor neto de realización de inventarios, depreciación de las propiedades, planta y equipos, deterioro de activos, pérdida en el valor de instrumentos financieros e instrumentos de patrimonio, arrendamientos, etc.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A.

Nota a los Estados Financieros

20. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

La entidad solo cuenta con trabajadores en relación de dependencia.

21. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la entidad, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con los que trabajan, son de propiedad exclusiva de la entidad.