



## **INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.**

### **ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

### **ÍNDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

INMOPICA – Inmuebles Pica S.A.

Guayaquil, 8 de abril del 2016

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de INMOPICA – Inmuebles Pica S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### *Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros*

2. La Administración de INMOPICA – Inmuebles Pica S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

### *Responsabilidad del auditor*

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



INMOPICA – Inmuebles Pica S.A.  
Guayaquil, 8 de abril del 2016

*Opinión*

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOPICA – Inmuebles Pica S.A. al 31 de diciembre del 2015, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

*Asunto que requiere énfasis*

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que en la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía explica que en el 2015, INMOPICA – Inmuebles Pica S.A. adoptó por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Completas, cuyos efectos se detallan en la Nota 4. Las cifras del 2014 fueron reestructuradas para efectos comparativos.

*Otros asuntos*

6. Sin calificar nuestra opinión, informamos que los estados financieros de INMOPICA – Inmuebles Pica S.A. (antes de ser reestructurados por los efectos de adopción de NIIF completas) por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 fueron auditados por otra firma de auditores, cuyo dictamen de auditoría, fechado el 17 de abril del 2015, expresó una opinión sin salvedades sobre los mismos.

No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías, Valores y Seguros: 011

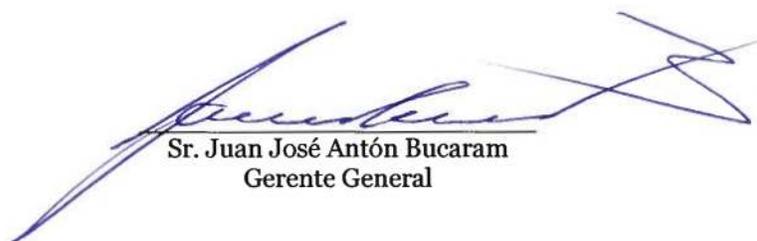
Sandra Vargas L.  
Socia  
No. de Licencia Profesional: 10489

**INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>Al 31 de diciembre del 2015</b>	<b>Al 31 de diciembre del 2014</b>	<b>Al 1 de enero del 2014</b>
<b>Activos corrientes</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	635,504	458,924	248,187
Cuentas por cobrar a clientes		39,189	19,187	13,715
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	9	97,661	28,112	17,116
Otras cuentas por cobrar		-	1,976	-
Impuestos por recuperar		-	6,182	8,195
Gastos pagados por anticipado		14,981	15,846	15,476
<b>Total de los activos corrientes</b>		<b>787,335</b>	<b>530,227</b>	<b>302,689</b>
<b>Activos no corrientes</b>				
Propiedades de inversión	8	19,022,448	19,305,441	19,596,834
<b>Total activos</b>		<b>19,809,783</b>	<b>19,835,668</b>	<b>19,899,523</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Sr. Juan José Antón Bucaram  
Gerente General

  
CPA. Alberto Jaramillo  
Contador

**INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<b>Pasivo y patrimonio</b>	<b>Nota</b>	<b>Al 31 de diciembre del 2015</b>	<b>Al 31 de diciembre del 2014</b>	<b>Al 1 de enero del 2014</b>
<b>Pasivos corrientes</b>				
Cuentas por pagar a proveedores y otras		11,400	44,367	35,120
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	9	219,867	219,867	219,867
Impuesto a la renta por pagar	10	56,952	25,782	40,864
Otros impuestos por pagar		2,265	8,041	11,723
<b>Total de los pasivos corrientes</b>		<u>290,484</u>	<u>298,057</u>	<u>307,574</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Otras cuentas por pagar		35,984	-	-
Impuesto a la renta diferido	10	1,949,323	2,009,872	2,070,422
<b>Total de los pasivos no corrientes</b>		<u>1,985,307</u>	<u>2,009,872</u>	<u>2,070,422</u>
<b>Total de los pasivos</b>		<u>2,275,791</u>	<u>2,307,929</u>	<u>2,377,996</u>
<b>Patrimonio</b>				
Capital social	11	472,160	472,160	472,160
Reservas		112,015	26,592	-
Resultados acumulados		16,949,817	17,028,987	17,049,367
<b>Total del patrimonio</b>		<u>17,533,992</u>	<u>17,527,739</u>	<u>17,521,527</u>
<b>Total del pasivo y patrimonio</b>		<u>19,809,783</u>	<u>19,835,668</u>	<u>19,899,523</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Sr. Juan José Antón Bucaram  
Gerente General

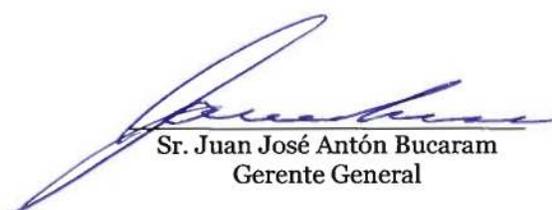
  
CPA. Alberto Jaramillo  
Contador

**INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2015	2014
Ingresos por arriendos y otros		720,657	655,496
Gastos de administración y operación	12	<u>(511,498)</u>	<u>(403,243)</u>
Utilidad operacional		209,159	252,253
Ingresos financieros, neto		<u>18,152</u>	<u>5,433</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		227,311	257,686
Impuesto a la renta	10	<u>(50,058)</u>	<u>(12,149)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>177,253</u></u>	<u><u>245,537</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Sr. Juan José Antón Bucaram  
Gerente General

  
CPA. Alberto Jaramillo  
Contador

**INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.**

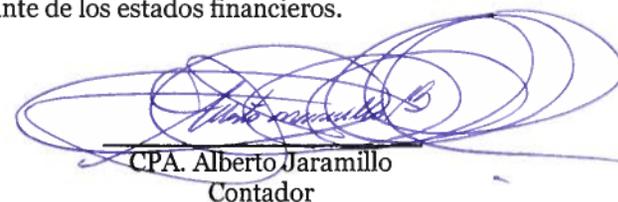
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Capital	Reservas		Resultados acumulados		Total
		Legal	Facultativa	Por adopción de las NIIF (1)	Resultados	
Saldos al 1 de enero del 2014	472,160	-	-	16,786,284	263,083	17,521,527
Resolución de la Junta General de Accionistas del 2014:						
Apropiación de reservas	-	26,592	239,325	-	(265,917)	-
Declaración de dividendos	-	-	(239,325)	-	-	(239,325)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	245,537	245,537
Transferencia de efectos NIIF de los resultados del 2014	-	-	-	(52,601)	52,601	-
Saldos al 31 de diciembre del 2014	472,160	26,592	-	16,733,683	295,304	17,527,739
Resolución de la Junta General de Accionistas del 2015:						
Apropiación de reservas	-	25,642	59,781	-	(85,423)	-
Declaración de dividendos	-	-	-	-	(171,000)	(171,000)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	177,253	177,253
Saldos al 31 de diciembre del 2015	472,160	52,234	59,781	16,733,683	216,134	17,533,992

(1) Ver Nota 4.

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Sr. Juan José Antón Bucaram  
Gerente General

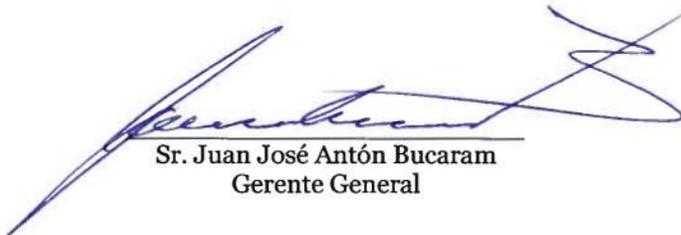
  
CPA. Alberto Jaramillo  
Contador

**INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades operacionales:</b>			
Utilidad antes del impuesto a la renta		227,311	257,686
<b>Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:</b>			
Depreciación de propiedades de inversión	8	<u>291,993</u>	<u>291,093</u>
		519,304	548,779
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>			
Cuentas por cobrar a clientes		(20,002)	(5,472)
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(69,549)	(10,996)
Impuestos por recuperar		6,182	2,013
Otras cuentas por cobrar		1,976	(1,976)
Gastos pagados por anticipado		865	(370)
Cuentas por pagar a proveedores y otras		(32,967)	9,247
Impuesto a la renta pagado		(79,437)	(87,781)
Otros impuestos por pagar		(5,776)	(3,682)
Otras cuentas por pagar		<u>35,984</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>356,580</u>	<u>449,762</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adiciones de propiedades de inversión	8	(9,000)	-
Bajas de propiedades de inversión	8	-	300
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión		<u>(9,000)</u>	<u>300</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Pago de dividendos	9	<u>(171,000)</u>	<u>(239,325)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(171,000)</u>	<u>(239,325)</u>
<b>Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>176,580</u>	<u>210,737</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	<u>458,924</u>	<u>248,187</u>
		<u>635,504</u>	<u>458,924</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Sr. Juan José Antón Bucaram  
Gerente General

  
CPA. Alberto Jaramillo  
Contador

## **INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

##### **Constitución y objeto social**

INMOPICA – Inmuebles Pica S.A. (en adelante “la Compañía”), una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida en febrero del 2011 y se dedica principalmente a la administración y explotación de bienes inmuebles.

La Compañía se encuentra domiciliada en la Av. 9 de Octubre y Boyacá, Guayaquil - Ecuador y está sometida al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

La Compañía es propietaria de los inmuebles que se mencionan a continuación:

<u>Denominación</u>	<u>Ubicación</u>
Terreno y edificio	Loja 201 – 205 y Panamá
Terreno y edificio	Panamá 118 entre Loja y Juan Montalvo
Terreno y edificio	Loja 219 y Rocafuerte
Terreno y edificio	Rocafuerte 323 – 325 y Juan Montalvo
Terreno y edificio	Panamá 101 y Loja
Terreno y edificio	Malecón 200 – 202 y Loja (esquina)
Terreno e instalaciones	Escobedo y Juan Montalvo
Terreno y edificio	Rumichaca 1201 y Aguirre (esquina)
Terreno y edificio	Portete 3500 y la Novena
Terreno y local comercial	Urdesa, Av. Las Lomas y V. Estrada
Terreno y edificio	Prosperina Km 7.5 Vía a Daule Santa Cecilia
Terreno e instalaciones	Km 7.5 Vía a Daule y Av. Juan Tanca Marengo
Terreno e instalaciones	Km 11.5 Vía a Daule (Complejo California)
Terreno y locales comerciales	Alborada IV Etapa, Av. Rodolfo Baquerizo Nazur
Terreno y local comercial	Centro Comercial el Bosque, calle Torres Alonso
Terrenos	Urbanización la Herradura, sector 66, Mz.5, Solares 5, 6, 23 y 24

##### **Situación económica del país:**

A partir del 2014 la disminución sustancial en el precio del petróleo ha afectado la economía del país, cuyos impactos, entre otros, han sido los siguientes: disminución de depósitos en el sector financiero, incremento en los índices de desempleo, incremento en los índices de morosidad en la cartera de crédito de las entidades financieras así como la restricción en el acceso a líneas de crédito en los bancos a nivel nacional.

El petróleo constituye la principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado lo que ha generado importantes reajustes a dicho presupuesto en el año 2015, y a una disminución del mismo para el año 2016. Adicionalmente, la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, ha tenido un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país.

## **INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

En la actualidad las autoridades económicas están diseñando diferentes alternativas para hacer frente a estas situaciones, tales como: priorización de las inversiones, incrementar la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que debe ir desmontando en el 2016. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no ha originado impactos en sus operaciones.

#### **Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido emitidos con la autorización de fecha 7 de abril del 2016 del Gerente General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2015 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

### **2.1 Bases de preparación de estados financieros**

Los presentes estados financieros de la Compañía constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2014, los estados financieros se prepararon de acuerdo con “NIIF para PYMES”. Los efectos de la adopción de las NIIF completas, que incluyen la corrección de ciertas políticas contables y las excepciones adoptadas para la transición a las NIIF completas se detallan en la Nota 4. Adicionalmente, los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2014 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del 2015.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones

## INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Al 31 de diciembre del 2015, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 11	Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos conjuntos".	1 de enero 2016
NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero 2016
NIC 16 y 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas (activo biológico) portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1 de enero 2016
NIIF 10 y NIC 28	Enmiendas relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero 2016
NIIF 14	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas".	1 de enero 2016
NIIF 5	Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de enero 2016
NIIF 7	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos.	1 de enero 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de enero 2016
NIC 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información reveleada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de enero 2016
NIC 1	Enmiendas a la NIC 1, revelaciones relacionadas con materialidad, disgregación y subtotaes, notas y Otros resultados integrales.	1 de enero 2016
NIIF 10, IFRS 12 y NIC 28	Enmiendas a este grupo de Normas, que clarifican ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método del valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión.	1 de enero 2016
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y nueva interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

#### 2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

## **INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos.

#### **2.4 Activos y pasivos financieros**

##### **2.4.1. Clasificación:**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2015 y del 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados principalmente en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar a clientes y compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a compañías relacionadas, proveedores y otras. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

##### **2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:**

###### **Reconocimiento**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

## **INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

#### **Medición posterior**

- a) Préstamos y cuentas por cobrar:** posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las cuentas por cobrar a clientes y compañías relacionadas, y corresponden principalmente a arriendos y alícuotas por cobrar. Se registran a su valor nominal que se miden a su costo amortizado pues no generan intereses y son recuperadas hasta en un plazo de 30 días.
- b) Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- i) Cuentas por pagar a proveedores y otros: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales para el mantenimiento de los bienes inmuebles de su propiedad, en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta en 30 días.
  - ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a la deuda mantenida con PICA – Plásticos Industriales C.A. por financiamiento recibido de esta relacionada para capital de trabajo. Se registra a su valor nominal pues no devenga intereses, y son exigibles en el corto plazo.

#### **2.4.3 Deterioro de activos financieros:**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 la Administración considera que el estado actual de sus activos financieros no requiere una provisión para cubrir deterioros.

#### **2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros:**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y

## **INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

#### **2.5 Gastos pagados por anticipado**

Representan las primas de seguros pagadas menos la correspondiente amortización que se registra con cargo a los resultados del año en función del plazo de la vigencia de la póliza.

#### **2.6 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos, edificios e instalaciones) mantenidos con la finalidad de conseguir rendimientos como resultado de su alquiler, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio. Se registran inicialmente al costo, el cual comprende todos los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición. Los desembolsos posteriores a la adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los edificios y galpones es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos bienes inmuebles, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles de los edificios e instalaciones determinadas por peritos calificados independientes, al momento de la adopción de las NIIF completas son las siguientes:

<u>Componente</u>	<u>Número de años</u>
Cimientos y estructura	15 - 62
Pisos (incluye, paredes y ventanas)	9 - 55
Instalaciones eléctricas y sanitarias	5 - 42
Cubierta y tumbado	5 - 42

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades de inversión, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de una propiedad de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

## **INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **2.7 Deterioro de activos no financieros (Propiedades de inversión)**

Los activos sujetos a depreciación (propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión), debido a que la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

#### **2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

##### **Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. La tasa de impuesto a la renta es del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Las normas tributarias vigentes exigen el pago de un “anticipo mínimo del impuesto a la renta” cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

## **INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

#### **2.9 Beneficios a empleados**

La Compañía, no mantiene empleados bajo relación de dependencia; por lo que, de acuerdo al criterio de sus asesores legales, no ha constituido pasivos y/o provisiones por beneficios a empleados de corto y largo plazo.

#### **2.10 Reservas**

##### Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

##### Facultativa

Esta reserva fue apropiada de las utilidades de años anteriores y es de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

#### **2.11 Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos se deducen del patrimonio y se reconocen en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por parte de la Junta General de Accionistas. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, no existen dividendos declarados pendientes de pago.

## **INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **2.12 Resultados acumulados - Proveniente de la adopción por primera vez de las “NIIF”**

Representados por los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta “Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que generaron un saldo acreedor, que sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas, las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

#### **2.13 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor por arriendo de los terrenos, edificios y galpones. Se reconocen en el período en el que se devenga el arriendo.

Las ventas ocasionales de inmuebles se reconocen al momento en que los riesgos y beneficios de los activos son transferidos al comprador, esto ocurre con el traspaso de la propiedad legal de los inmuebles transferidos.

### **3 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Propiedades de inversión:** La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.
- **Impuesto a la renta diferido:** La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro. No se registra impuestos diferidos sobre los revalúos de terrenos realizados para propósitos de adopción de NIIF, debido a que estos no se deprecian y a que la Administración espera consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados en dichas propiedades a lo largo del tiempo, en lugar de mediante su venta.

## **INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **4 TRANSICIÓN A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

##### **4.1. Base de transición a las NIIF completas –**

###### **4.1.1. Aplicación de la NIIF 1 -**

De acuerdo a la Resolución No.SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en octubre del 2011, las entidades como INMOPICA – Inmuebles Pica S.A. fueron calificadas para preparar inicialmente sus estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medias Empresas (NIIF para PYMES), en razón de tener: i) activos menores a US\$4,000,000, ii) ventas anuales de hasta US\$5,000,000 y iii) menos de 200 empleados. Al cierre del 2014, la Compañía superó el total de activos antes señalado y por lo tanto preparó sus primeros estados financieros bajo NIIF completas en el 2015, por lo cual los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas. Hasta el año terminado en el 2014 la Compañía preparaba sus estados financieros según NIIF para PYMES, por lo cual las cifras de los estados financieros del 2014 han sido reestructuradas para ser presentadas con los mismos criterios y principios del 2015.

La fecha de transición a las NIIF completas de la Compañía es el 1 de enero del 2014, fecha en la que se ha preparado el estado de situación financiera de apertura.

De acuerdo a la NIIF 1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF completas.

###### **4.1.2. Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía**

La siguiente exención a la aplicación retroactiva fue utilizada por la Compañía:

###### **Valor razonable o valuaciones como costo atribuido**

De acuerdo a lo señalado por NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, la Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido para sus propiedades de inversión a la fecha de transición a las NIIF mediante el uso de tasaciones efectuadas por expertos independientes calificados.

Las demás exenciones opcionales no han sido utilizadas por la Compañía por no ser aplicables.

## INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 4.2. Conciliación entre NIIF Completas y NIIF para PYMES–

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF Completas. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Conciliación del patrimonio al 1 de enero del 2014 y 31 de diciembre del 2014.
- Conciliación del estado de resultados integrales por el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre del 2014.

##### 4.2.1. Conciliación del patrimonio

<u>Conceptos</u>	<u>31 de diciembre del 2014</u>	<u>1 de enero del 2014</u>	
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según NIIF para PYMES	<u>10,983,015</u>	<u>10,924,202</u>	(1)
Propiedades de inversión	a) (71,437)	7,391,969	
Impuesto a la renta diferido	b) 18,836	(794,644)	
Efecto de las NIIF en el año 2014	(52,601)	-	
Efecto de transición al 1 de enero del 2014	<u>6,597,325</u>	<u>6,597,325</u>	
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según NIIF Completas	<u>17,527,739</u>	<u>17,521,527</u>	

(1) Incluye efecto de adopción de NIIF para Pymes por US\$10,188,959.

**INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**4.2.2. Conciliación del estado de resultados integrales**

<u>Conceptos</u>	<u>Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014</u>
Utilidad neta y resultado integral del año según NIIF para PYMES (incluye gasto de impuesto diferido del 2014 por US\$41,714)	<u>298,138</u>
Propiedades de inversión	a) (71,437)
Impuesto a la renta diferido	b) 18,836
Efecto de transición a las NIIF completas	<u>(52,601)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año	<u><u>245,537</u></u>

**a) Propiedades de inversión**

Para efectos de la adopción de las NIIF completas, la Compañía aplicó la exención del valor razonable como costo atribuido. En ese sentido, determinó el valor razonable de sus propiedades de inversión, en función de tasaciones efectuadas por única vez de acuerdo con lo que establece la NIIF1. Estas tasaciones fueron efectuadas, a la fecha de transición, por peritos calificados independientes. Además, la Compañía revisó y homologó la estimación de las vidas útiles de las propiedades de inversión a nivel de componentes. La aplicación de los conceptos antes señalados generó un incremento del patrimonio de US\$7,391,969 y un mayor cargo de US\$71,437 a resultados del 2014 por concepto de depreciación.

**b) Impuesto a la renta diferido**

El ajuste conciliatorio de impuesto a la renta diferido consiste en el reconocimiento de los impuestos diferidos originados por aquellos ajustes conciliatorios a las NIIF completas que crean diferencias temporales entre las bases financieras y tributarias de la Compañía, originado por las tasaciones efectuadas a los edificios y galpones de las propiedades de inversión. La tasación de los terrenos no genera impuesto a la renta diferido, por cuanto no se deprecian y se espera recuperar la inversión a lo largo del tiempo mediante arriendos y no de ventas. La aplicación de los conceptos antes señalados generó un reconocimiento por impuesto diferido por US\$794,644 al momento de la transición y un mayor crédito de US\$18,836 a resultados del 2014.

**INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

**5.1 Factores de riesgos financieros**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Junta Directiva de la Compañía.

a) **Riesgo de mercado:**

El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector inmobiliario en el Ecuador, la ocupación de los edificios e instalaciones, ya que gran parte de estos son ocupados por oficinas y grandes almacenes alquilados en gran parte a compañías relacionadas.

**Riesgo por tasa de interés:**

Considerando que la Compañía no tiene activos ni pasivos sobre los cuales incidan interés, el resultado y los flujos operacionales de la Compañía son, sustancialmente, independiente de los cambios en las tasas de interés de mercado, por lo que este riesgo no es significativo frente a las operaciones de la Compañía.

**Riesgo de precio:**

Periódicamente la administración de la Compañía analiza la tendencia de los precios de alquiler que ofrece, así como su elasticidad de la demanda. En función de ellos efectúa análisis de sensibilidad evaluando el impacto en los cambios de precios bajo distintos escenarios y su impacto en los resultados de las operaciones, a fin de adoptar estrategias apropiadas de corto y mediano plazo.

b) **Riesgo de crédito:**

El riesgo crediticio es controlado a través de la evaluación y análisis de transacciones individuales, para lo cual se realiza una evaluación sobre las deudas vencidas cuya cobranza se estima remota para determinar la provisión requerida por incobrabilidad. Los plazos de crédito no superan los 30 días.

## INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en una institución financiera con la siguiente calificación:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco Bolivariano C.A.	AAA-	AAA-

(1) Datos disponibles al 30 de septiembre del 2015 y 31 de diciembre del 2014.

#### c) Riesgo de liquidez:

El flujo de los fondos generados por la empresa se origina por el cobro de los cánones de arrendamiento a compañías relacionadas y terceros, de sus edificios e instalaciones. En el caso de existir un déficit de caja, la Compañía cuenta con variadas alternativas de financiamiento tanto de corto como largo plazo, entre las cuales cuentan líneas de crédito disponible con bancos garantizadas por los accionistas de sus controladoras o relacionadas.

El cuadro siguiente analiza el vencimiento de los pasivos financieros de la Compañía considerando el tiempo de vencimiento. Los montos presentados en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados:

<u>Al 31 de diciembre del 2015</u>	<u>De 0</u>	<u>De 6</u>
	<u>a 3 meses</u>	<u>a 12 meses</u>
Cuentas por pagar a proveedores y otras	11,400	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	219,867
<u>Al 31 de diciembre del 2014</u>	<u>De 0</u>	<u>De 6</u>
	<u>a 3 meses</u>	<u>a 12 meses</u>
Cuentas por pagar a proveedores y otras	44,367	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	219,867

## 5.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos

## INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el “patrimonio neto” más la deuda neta. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 los fondos mantenidos en efectivo y equivalentes de efectivo cubren el 100% de sus obligaciones.

## 6 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Corriente		
	Al 31 de diciembre del 2015	Al 31 de diciembre del del 2014	Al 1 de enero del 2014
<b>Activos financieros medidos al costo</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	635,504	458,924	248,187
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>			
Cuentas por cobrar a clientes	39,189	19,187	13,715
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	97,661	28,112	17,116
<b>Total activos financieros</b>	<b>772,354</b>	<b>506,223</b>	<b>279,018</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>			
Cuentas por pagar a proveedores y otras	11,400	44,367	35,120
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	219,867	219,867	219,867
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>231,267</b>	<b>264,234</b>	<b>254,987</b>

### Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de cuentas por cobrar a clientes y compañías relacionadas, efectivo y equivalente de efectivo y otros activos y pasivos financieros corrientes se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

**INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**7 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

	31 de diciembre		1 de enero
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2014</u>
Efectivo en caja	-	367	-
Bancos locales	<u>84,561</u>	<u>156,080</u>	<u>248,187</u>
	84,561	156,447	248,187
Inversiones temporales	<u>550,943</u> (1)	<u>302,477</u> (1)	-
	<u><u>635,504</u></u>	<u><u>458,924</u></u>	<u><u>248,187</u></u>

- (1) Corresponde a certificados de depósitos a plazo, mantenidos en el Banco Bolivariano C.A., con vencimientos en enero del 2016 (2014: enero del 2015), que generaron un interés anual del 4.5% y 5%. (2014: 3.5% y 5%)

**INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**8 PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Están conformadas por una serie de propiedades que son arrendadas a terceros y a compañías relacionadas, a continuación se detallan su composición:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Total</u>
<b>Al 1 de enero del 2014</b>			
Costo	9,863,099	9,733,735	19,596,834
Depreciación acumulada	-	-	-
Valor en libros al 1 de enero del 2014	<u>9,863,099</u>	<u>9,733,735</u>	<u>19,596,834</u>
<b>Movimientos 2014</b>			
Bajas, netas	-	(300)	(300)
Depreciación	-	(291,093)	(291,093)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	<u>9,863,099</u>	<u>9,442,342</u>	<u>19,305,441</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2014</b>			
Costo	9,863,099	9,733,435	19,596,534
Depreciación acumulada	-	(291,093)	(291,093)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	<u>9,863,099</u>	<u>9,442,342</u>	<u>19,305,441</u>
<b>Movimientos 2015</b>			
Adiciones	-	9,000	9,000
Depreciación	-	(291,993)	(291,993)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	<u>9,863,099</u>	<u>9,159,349</u>	<u>19,022,448</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2015</b>			
Costo	9,863,099	9,742,435	19,605,534
Depreciación acumulada	-	(583,086)	(583,086)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	<u>9,863,099</u>	<u>9,159,349</u>	<u>19,022,448</u>

**Valor razonable de propiedades de inversión**

El valor razonable es el precio que se recibirá 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 pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo que los participantes tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada, sin embargo de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

## INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre del 2014, se realizó bajo los lineamientos del nivel 2, una valuación por parte de un perito independiente para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, cuyo valor asciende a aproximadamente US\$19,300,000. Esta valuación no ha sido actualizada por cuanto la Administración de la Compañía considera que no ha habido cambios significativos que afecten dicha valuación.

#### Técnicas de valuación utilizados para obtener el nivel 2 valores razonables

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión se basó en los precios de venta comparables a terrenos cercanos a los de la Compañía y en los de construcción actuales por m2, considerando el uso y el estado de conservación de los inmuebles.

## 9 SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2015 y 2014 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

#### Saldos –

Entidad	Relación	Transacción	31 de diciembre		1 de enero
			2015	2014	2014
<b>Cuentas por cobrar</b>					
PICA - Plásticos Industriales C.A.	Entidad del Grupo	Comercial	80,476	14,097	14,903
Pycca S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	17,185	-	-
Karabu Turismo C.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	2,132	1,037
Hotel Oro Verde S.A. Hotver	Entidad del Grupo	Comercial	-	1,208	1,176
Accionistas	Accionistas	Otros	-	10,675	-
			<u>97,661</u>	<u>28,112</u>	<u>17,116</u>
<b>Cuentas por pagar</b>					
PICA - Plásticos Industriales C.A.	Entidad del Grupo	Financiamiento	<u>219,867</u>	<u>219,867</u>	<u>219,867</u>

**INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)**Transacciones -**

<u>Entidad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Ingresos</b>				
PICA - Plásticos Industriales C.A.	Entidad del Grupo	Arriendos	170,427	195,912
Pycca S.A.	Entidad del Grupo	Arriendos	185,181	181,813
Hotel Oro Verde S.A. Hotver	Entidad del Grupo	Arriendos	9,802	15,168
Karabu Turismo C.A.	Entidad del Grupo	Arriendos	8,165	13,380
			<u>373,575</u>	<u>406,273</u>
<b>Dividendos declarados</b>				
Ilponto S.A.	Accionista	Dividendos	113,288	158,553
Tridelta S.A.	Accionista	Dividendos	19,238	26,924
Fideicomiso Boyacá	Accionista	Dividendos	19,237	26,924
Fideicomiso Espartaco	Accionista	Dividendos	19,237	26,924
			<u>171,000</u>	<u>239,325</u>

**10 IMPUESTOS****a) Situación fiscal –**

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. Los años 2012 al 2015, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

**b) Impuesto a la renta por pagar –**

Composición:

	<u>31 de diciembre</u>		<u>1 de enero</u>
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2014</u>
Impuesto a la renta del periodo (1)	110,607	72,699	75,049
Retenciones en la fuente (2)	<u>(53,655)</u>	<u>(46,917)</u>	<u>(34,185)</u>
Saldo	<u>56,952</u>	<u>25,782</u>	<u>40,864</u>

(1) Ver literal c) a continuación.

(2) Corresponden a retenciones en la fuente de impuesto a la renta que le efectuaron en el periodo.

**INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**c) Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta del año –**

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014:

	2015	2014
Utilidad antes de impuesto a la renta	227,311	329,124 (1)
Más - Gastos no deducibles	<u>275,448 (2)</u>	<u>1,325</u>
Utilidad tributaria	502,759	330,449
Tasa impositiva	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta	<u>110,607</u>	<u>72,699</u>
<u>Composición del gasto del impuesto a la renta del año:</u>		
Impuesto a la renta	110,607	72,699
Impuesto diferido del año <Ver literal d>	<u>(60,549)</u>	<u>(60,550)</u>
	<u>50,058</u>	<u>12,149</u>

- (1) Utilidad preparada bajo NIIF para Pymes y no incluye ajustes a NIIF completas.
- (2) Corresponde principalmente a depreciación de reavalúo de edificios e instalaciones que no es deducible para efectos tributarios.

Durante el 2015 y 2014, la Compañía registró como Impuesto a la Renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables puesto que fue mayor que el anticipo mínimo de US\$10,298 (2014: US\$7,610), siguiendo las bases descritas en la Nota 2.8.

**d) Impuesto a la renta diferido –**

El análisis de impuestos diferidos es el siguiente:

	31 de diciembre		1 de enero
	2015	2014	2014
<b>Impuesto diferido pasivo:</b>			
Que se realizará dentro de 12 meses	60,549	60,549	60,550
Que se realizará después de 12 meses	<u>1,888,774</u>	<u>1,949,323</u>	<u>2,009,872</u>
	<u>1,949,323</u>	<u>2,009,872</u>	<u>2,070,422</u>

## INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido neto es el siguiente:

	Por reavalúos de edificios e instalaciones (1)
Saldo al 1 de enero del 2014	2,070,422
Movimiento del año	(60,550)
Al 31 de diciembre del 2014	2,009,872
Movimiento del año	(60,549)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	1,949,323

- (1) Diferencia entre el costo de los edificios e instalaciones para fines tributarios, y lo incluido en los estados financieros por adopción de las NIIF. La Compañía considera que de acuerdo a la normativa tributaria vigente, el gasto por depreciación del valor por reavalúo de los edificios e instalaciones, es no deducible.

## 11 CAPITAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía comprende 472,160 acciones ordinarias y nominativas de US\$1. Los accionistas de la Compañía son los siguientes:

Nombre	Nacionalidad	N° de acciones %					
		31 de diciembre del 2015	%	31 de diciembre del 2014	%	1 de enero del 2014	%
Ilponto S.A.	Ecuador	312,806	66%	312,806	66%	312,806	66%
Tridelta S.A.	Ecuador	53,118	11%	53,118	11%	53,118	11%
Fideicomiso Boyacá	Ecuador	53,118	11%	53,118	11%	53,118	11%
Fideicomiso Espartaco	Ecuador	53,118	11%	53,118	11%	53,118	11%
		<u>472,160</u>	<u>100%</u>	<u>472,160</u>	<u>100%</u>	<u>472,160</u>	<u>100%</u>

Durante el año 2015, la Compañía, de acuerdo a lo dispuesto por la Junta General de Accionistas celebrada en marzo del 2015 (2014: mayo del 2014), distribuyó dividendos por US\$171,000 (2014: US\$239,325).

**INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**12 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN**

Los gastos administración y operación son los siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Depreciación	291,993	291,093
Impuestos y contribuciones	69,298	27,506
Honorarios profesionales	46,449	44,157
Servicios prestados	34,449	3,410
Seguros	23,337	23,399
Mantenimientos y reparaciones	14,612	8,193
Otros	31,360	5,485
	<u>511,498</u>	<u>403,243</u>

**13 EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.