



INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

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, 20 de marzo del 2018

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de INMOPICA – Inmuebles Pica S.A. (la Compañía) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOPICA – Inmuebles Pica S.A. al 31 de diciembre del 2017 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).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). 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”.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de INMOPICA – Inmuebles Pica S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe del Administrador (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos), la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.



INMOPICA – Inmuebles Pica S.A.
Guayaquil, 20 de marzo del 2018

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe del Administrador y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de INMOPICA – Inmuebles Pica S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos 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.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y



INMOPICA – Inmuebles Pica S.A.
Guayaquil, 20 de marzo del 2018

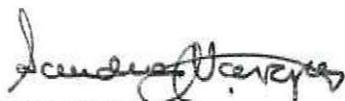
obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que 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 futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

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



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 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

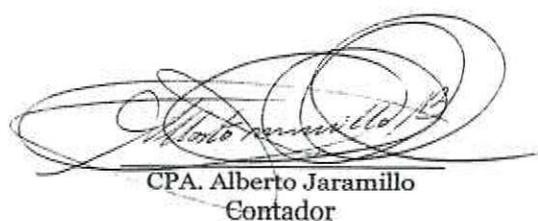
Activos	Nota	2017	Reestructurado (*)
			2016
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	179,682	101,644
Inversiones temporales	7	755,258	895,727
Cuentas por cobrar a clientes		18,030	17,214
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	9	36,391	16,004
Otras cuentas por cobrar		80,000	-
Impuestos por recuperar		17,624	18,102
Gastos pagados por anticipado		12,712	13,374
Total activos corrientes		1,099,697	1,062,065
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	8	22,459,895	22,844,455
Total activos no corrientes		22,459,895	22,844,455
Total activos		23,559,592	23,906,520

(*) Ver Nota 1.

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



Sr. Juan José Antón Bucaram
Gerente General



CPA. Alberto Jaramillo
Contador

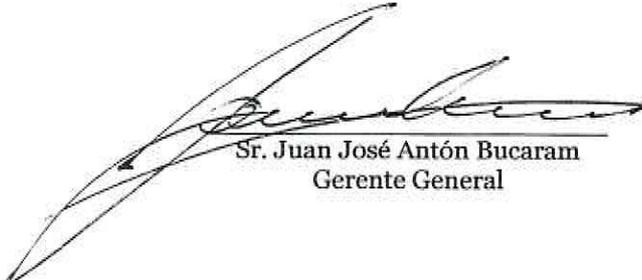
INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

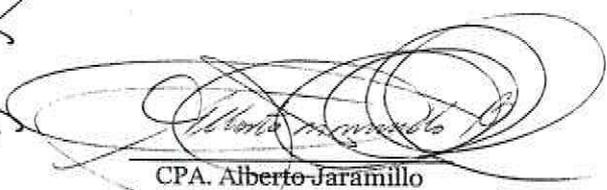
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Pasivo y patrimonio	Nota	2017	Reestructurado (*)
			2016
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores y otras		29,612	111,780
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	9	16,809	219,867
Impuesto a la renta por pagar	10	11,588	18,987
Otros impuestos por pagar		6,560	2,832
Total pasivos corrientes		<u>64,569</u>	<u>353,466</u>
Pasivos no corrientes			
Otras cuentas por pagar		6,480	-
Impuesto a la renta diferido	10	2,077,526	1,888,774
Total pasivos no corrientes		<u>2,084,006</u>	<u>1,888,774</u>
Total pasivos		<u>2,148,575</u>	<u>2,242,240</u>
Patrimonio			
Capital social	11	4,586,160	4,586,160
Reservas		144,437	328,149
Resultados acumulados		16,680,420	16,749,971
Total patrimonio		<u>21,411,017</u>	<u>21,664,280</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>23,559,592</u>	<u>23,906,520</u>

(*) Ver Nota 1.

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


Sr. Juan José Antón Bucaram
Gerente General

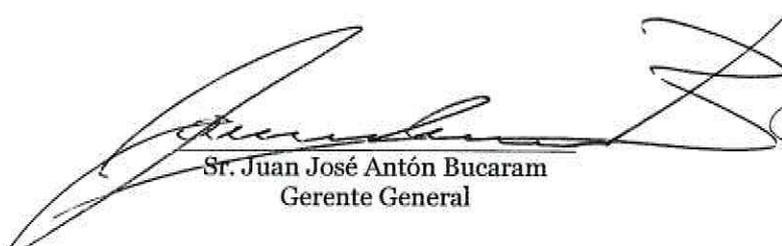

CPA. Alberto Jaramillo
Contador

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por arriendos y otros		1,252,223	667,664
Gastos de administración y operación	12	<u>(1,021,844)</u>	<u>(681,084)</u>
Utilidad/(Pérdida) operacional		230,379	(13,420)
Ingresos financieros, neto		<u>21,307</u>	<u>38,961</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		251,686	25,541
Impuesto a la renta	10	<u>(304,949)</u>	<u>(9,253)</u>
Utilidad/(Pérdida) neta y resultado integral del año		<u><u>(53,263)</u></u>	<u><u>16,288</u></u>

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


Sr. Juan José Antón Bucaram
Gerente General

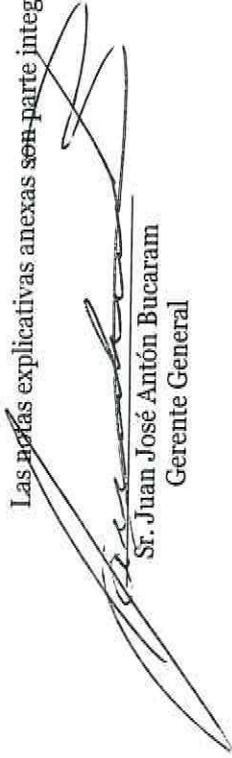

CPA. Alberto Jaramillo
Contador

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

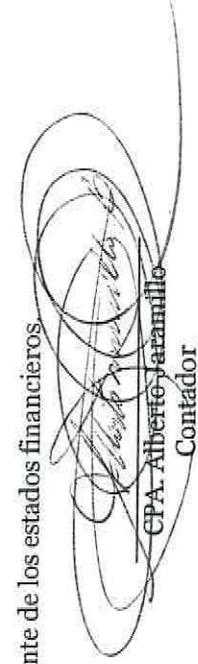
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Reservas		Resultados acumulados		Total
	Capital	Legal	Facultativa	Por adopción de las NIIF	
Saldos al 1 de enero del 2016	472,160	52,234	59,751	16,733,683	17,533,992
Resoluciones de la Junta General de Accionistas del 2016:					
Apropiación de reservas	-	17,725	159,528	-	(177,253)
Otros ajustes menores	-	-	38,881	-	(38,881)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	16,288
Saldos de la Compañía Inmoptica - Inmuebles Pica S.A. previamente reportados al 31 de diciembre del 2016 sin efecto de fusión	472,160	69,959	258,190	16,733,683	17,550,280
Efecto de la fusión con Inmobiliaria Innoversia S.A. (Nota 1)	4,114,000	-	-	-	4,114,000
Saldos al 31 de diciembre del 2016 fusionados	4,586,160	69,959	258,190	16,733,683	21,664,280
Resoluciones de la Junta General de Accionistas del 2017:					
Apropiación de reservas	-	1,628	-	-	(1,628)
Declaración de dividendos	-	-	(185,340)	-	(185,340)
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	-	-	(53,263)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	4,586,160	71,587	72,850	16,733,683	21,411,017

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



St. Juan José Antón Bucaram
Gerente General



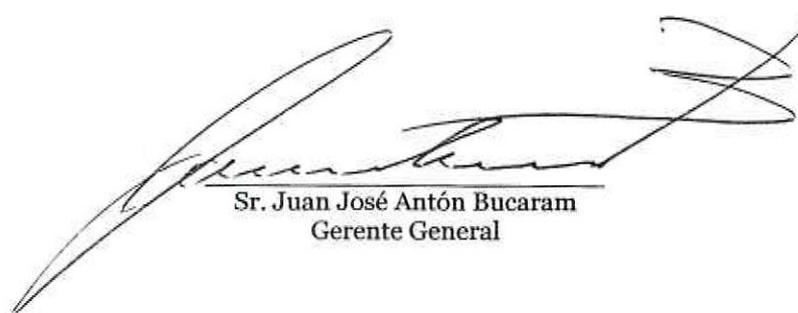
CPA. Alberto Jaramillo
Contador

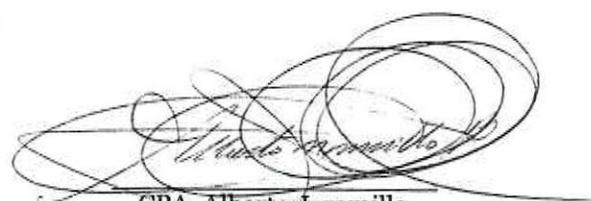
INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	2017	2016
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Utilidad antes del impuesto a la renta		251,686	25,541
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Intereses financieros por cobrar	7	(3,907)	(7,645)
Depreciación de propiedades de inversión	8	384,560	291,993
		<u>632,339</u>	<u>309,889</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar a clientes		(816)	21,975
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(20,387)	81,657
Impuestos por recuperar		478	-
Otras cuentas por cobrar		(80,000)	(18,102)
Gastos pagados por anticipado		662	1,607
Cuentas por pagar a proveedores y otras		(82,168)	100,380
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		(203,058)	-
Otros impuestos por pagar		3,728	567
Otras cuentas por pagar		6,479	(35,984)
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>257,257</u>	<u>461,989</u>
Impuesto a la renta pagado		(123,595)	(107,767)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>133,662</u>	<u>354,222</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Inversiones temporales		<u>144,376</u>	<u>(888,082)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de inversión		<u>144,376</u>	<u>(888,082)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago de dividendos	9	(200,000)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(200,000)</u>	<u>-</u>
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		78,038	(533,860)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>101,644</u>	<u>635,504</u>
		<u>179,682</u>	<u>101,644</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 2017 (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
Terreno y edificio	Km 7.5 Vía a Daule (Plaza comercial)

Fusión por absorción

En junio del 2017, las Juntas de Accionistas de Inmopica - Inmuebles Pica S.A. e Inmobiliaria Inmoversia S.A. aprobaron la fusión de Inmopica - Inmuebles Pica S.A. (como entidad absorbente) con Inmobiliaria Inmoversia S.A. (como entidad absorbida), mediante el traspaso en bloque y a título universal de sus activos, pasivos y patrimonio a valor en libros. Mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SAS-2017-00023247 del 27 de noviembre del 2017 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprobó la fusión antes referida, así como el aumento de capital por efecto de la fusión y la correspondiente reforma de estatutos de

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

la Compañía absorbente. La fusión fue inscrita en el Registro Mercantil el 6 de diciembre del 2017, por lo cual fue registrada contablemente en el mismo mes.

Inmobiliaria Inmoversia S.A. era una compañía también poseída en su totalidad por los mismos accionistas de Inmopica - Inmuebles Pica S.A. y había sido constituida en el año 2016 con el objeto de dedicarse a la promoción, compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles. Se liquidó en forma anticipada por el proceso de fusión antes indicado. El objeto de la fusión fue concentrar las actividades inmobiliarias en una sola entidad.

La fusión originó los siguientes efectos por activos netos de Inmobiliaria Inmoversia S.A. según estados financieros al 1 de enero del 2017:

ACTIVOS	US\$	PASIVOS Y PATRIMONIO	US\$
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	4,114,000	Pasivos	-
Total activos no corrientes	4,114,000	Total patrimonio	4,114,000
Total activos	4,114,000	Total pasivos y patrimonio	4,114,000

Producto de la fusión las propiedades de inversión y el capital del ente fusionado se incrementaron en US\$4,114,000. Adicionalmente los resultados de las operaciones del año 2017 de Inmobiliaria Inmoversia S.A. por US\$296,117 se exponen en el estado de resultados del ente fusionado, Inmopica - Inmuebles Pica S.A.

Los saldos y transacciones entre Inmobiliaria Inmoversia S.A. y Inmopica - Inmuebles Pica S.A. fueron eliminados en el proceso de fusión.

Los efectos de la fusión se reportan como si esta se estuviese llevado a cabo el 1 de enero del 2017 para efectos de presentar información comparativa.

Situación económica del país:

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación; sin embargo, los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía estima que estas situaciones no han afectado a las operaciones de la Compañía, pues las pérdidas reportadas se originan por gastos de impuesto a la renta.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 19 de marzo del 2018 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. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2017 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 Inmopica – Inmuebles Pica S.A. se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) 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.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

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 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.

2.1.1 Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre del 2017, 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.

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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:
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones	1 de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9 (instrumentos financieros), que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	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
CINIIF 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	1 de enero 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones. En relación a las NIIF 15 y 9; la Administración informa que, basada en una evaluación general de los mismos, no habrían impactos significativos al aplicar estas normas debido a:

- NIIF 15 - Los ingresos de la Compañía comprenden el valor por arriendo de terrenos, edificios y galpones, es decir cuando se presta el servicio de arriendo, se satisfacen las obligaciones de desempeño y no hay obligaciones adicionales exigibles posteriores a la prestación de dichos servicios, el precio de la transacción es por el valor de la contraprestación y no existen costos incurridos para obtener y cumplir los contratos; por lo tanto no se esperan efectos al adoptar esta norma; y,
- NIIF 9 - Su principal instrumento financiero es la cartera por cobrar a sus clientes y relacionadas que se liquidan hasta en 30 días y que históricamente no han presentado deterioros inclusive si se provisionaran sobre pérdidas esperadas futuras.

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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 2017 y 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar” y “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento”. 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.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento: representados en el estado de situación financiera por inversiones temporales que corresponden a certificados de depósitos con vencimiento fijo, que la Administración tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Son activos financieros no derivados que se designan en esta categoría o no califican para ser designados en alguna de las otras categorías de activos financieros. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

estado de situación financiera. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la Compañía no mantiene inversiones mayores a 12 meses.

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.

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. Corresponden principalmente a arriendos y alcúotas por cobrar, se registran a su valor nominal que se miden a su costo amortizado pues no generan intereses y son recuperadas en un plazo de 30 días.
- b) **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo, reconociendo los ingresos por intereses sobre la base del devengado en el rubro Ingresos financieros. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su adquisición. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.
- c) **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 otras: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales para el mantenimiento de los bienes inmuebles de su

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2017 y 2016 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 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

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales 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 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.

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 2017 y 2016, 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.

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2017 y 2016, 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.

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.

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.10 Reservas

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse 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 deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los accionistas resuelven en Junta General de Accionistas declarar y distribuir dividendos.

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 periodo 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.

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 reavalúos 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.

4 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 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

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

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.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones temporales en las siguientes instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Bolivariano C.A.	AAA-	AAA-
Banco Guayaquil S.A.	AAA-	AAA

(1) Datos disponibles al 30 de septiembre del 2017. Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador.

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.

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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:

	De 0 a 3 meses	De 6 a 12 meses
2017		
Cuentas por pagar a proveedores y otras	29,612	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	16,809
	De 0 a 3 meses	De 6 a 12 meses
2016		
Cuentas por pagar a proveedores y otras	111,780	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	219,867

4.2 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 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 2017 y 2016 los fondos mantenidos en efectivo y equivalentes de efectivo cubren el 100% de sus obligaciones.

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

5 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	
	2017	2016
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	179,682	101,644
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	755,258	895,727
Cuentas por cobrar a clientes	18,030	17,214
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	36,391	16,004
Total activos financieros	989,361	1,030,589
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar a proveedores y otras	29,612	111,780
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	16,809	219,867
Total pasivos financieros	46,421	331,647

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. Las inversiones temporales devengan intereses vigentes en el mercado.

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2017	2016
Efectivo en caja	17,221	-
Bancos locales (1)	162,461	101,644
	<u>179,682</u>	<u>101,644</u>

(1) Corresponde a depósitos en cuentas corrientes de libre disponibilidad.

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

7 INVERSIONES TEMPORALES

Corresponde a depósitos contratados a más de 90 días y se detallan a continuación:

Tipo de inversión	Entidad	Tasa anual	Vencimiento	2017
Certificado de depósito a plazo	Banco de Guayaquil S.A.	4%	1/1/2018	267,596
Certificado de depósito a plazo	Banco Bolivariano C.A.	4%	29/3/2018	153,755
Certificado de depósito a plazo	Banco Bolivariano C.A.	4%	27/2/2018	330,000
Más - Intereses devengados pendientes de cobro				751,351
				<u>3,907</u>
				<u>755,258</u>
Tipo de inversión	Entidad	Tasa anual	Vencimiento	2016
Certificado de depósito a plazo	Banco de Guayaquil S.A.	6%	13/3/2017	258,000
Certificado de depósito a plazo	Banco Bolivariano C.A.	4%	9/3/2017	317,798
Certificado de depósito a plazo	Banco Bolivariano C.A.	5%	7/3/2017	206,695
Certificado de depósito a plazo	Banco Bolivariano C.A.	6%	20/1/2017	105,589
Más - Intereses devengados pendientes de cobro				888,082
				<u>7,645</u>
				<u>895,727</u>

8 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición

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

	Terrenos	Edificios e instalaciones	Total
Al 1 de enero del 2016			
Costo	9,863,099	9,742,435	19,605,534
Depreciación acumulada	-	(583,086)	(583,086)
Valor en libros	<u>9,863,099</u>	<u>9,159,349</u>	<u>19,022,448</u>
Movimientos 2016			
Depreciación	-	(291,993)	(291,993)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	<u>9,863,099</u>	<u>8,867,356</u>	<u>18,730,455</u>
Al 31 de diciembre del 2016 sin efecto de fusión			
Costo	9,863,099	9,742,435	19,605,534
Depreciación acumulada	-	(875,079)	(875,079)
Valor en libros	<u>9,863,099</u>	<u>8,867,356</u>	<u>18,730,455</u>
Efecto de la fusión con Inmobiliaria Inmoversia S.A. (Nota 1)			
Costo	543,793	4,135,379	4,679,172
Depreciación acumulada	-	(595,172)	(595,172)
Saldo al 31 de diciembre del 2016 fusionados	<u>10,406,892</u>	<u>12,437,563</u>	<u>22,844,455</u>
Movimientos 2017			
Depreciación	-	(384,560)	(384,560)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	<u>10,406,892</u>	<u>12,053,003</u>	<u>22,459,895</u>
Al 31 de diciembre del 2017			
Costo	10,406,892	13,877,814	24,284,706
Depreciación acumulada	-	(1,824,811)	(1,824,811)
Valor en libros	<u>10,406,892</u>	<u>12,053,003</u>	<u>22,459,895</u>

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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. El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. 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:

- 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 2017 el valor razonable de las propiedades de inversión, según valuaciones realizadas por peritos independientes, asciende a aproximadamente US\$25,500,000. Esta valoración, del año 2015, no ha sido actualizada por cuanto la Administración de la Compañía considera que no ha habido cambios significativos que afecten dicha valoración.

c) Técnicas de valoración 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 construcciones actuales por m², considerando el uso y el estado de conservación de los inmuebles.

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

9 SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2017 y 2016 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 –

<u>Entidad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar				
PICA - Plásticos Industriales C.A.	Entidad del Grupo	Comercial	4,780	-
Pycca S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	31,611	16,004
			<u>36,391</u>	<u>16,004</u>
Cuentas por pagar				
PICA - Plásticos Industriales C.A.	Entidad del Grupo	Financiamiento	16,809	219,867

Transacciones -

<u>Entidad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos				
PICA - Plásticos Industriales C.A.	Entidad del Grupo	Arriendos	946,456	239,030
Pycca S.A.	Entidad del Grupo	Arriendos	175,427	142,111
			<u>1,121,883</u>	<u>381,141</u>
Servicios administrativos				
PICA - Plásticos Industriales C.A. (1)	Entidad del Grupo	Comercial	276,734	-
Dividendos declarados y pagados				
Ilponto S.A.	Accionista	Dividendos	132,500	-
Tridelta S.A.	Accionista	Dividendos	22,500	-
Fideicomiso Boyacá	Accionista	Dividendos	22,500	-
Fideicomiso Espartaco	Accionista	Dividendos	22,500	-
			<u>200,000</u>	<u>-</u>

(1) Corresponde a los gastos del Centro Comercial Plaza 9 más la comisión del 10% que se paga a Pica por la administración de la propiedad durante el 2017.

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

10 IMPUESTOS

a) Situación fiscal

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. Los años 2014 al 2017, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

b) Impuesto a la renta por pagar –

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta del periodo (1)	116,196	69,802
Retenciones en la fuente (2)	<u>(104,608)</u>	<u>(50,815)</u>
Saldo	<u><u>11,588</u></u>	<u><u>18,987</u></u>

(1) Ver literal c) a continuación.

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

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 2017 y 2016:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	251,686	25,541
Más - Gastos no deducibles	<u>276,475</u> (1)	<u>291,743</u>
Base tributaria	528,161	317,284
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta	<u>116,195</u>	<u>69,802</u>
<u>Composición del gasto del impuesto a la renta del año:</u>		
Impuesto a la renta	116,195	69,802
Impuesto diferido del año	<u>188,754</u>	<u>(60,549)</u>
	<u><u>304,949</u></u>	<u><u>9,253</u></u>

(1) Corresponde principalmente a depreciación de reavalúo de edificios e instalaciones que no es deducible para efectos tributarios.

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Durante el 2017 y 2016, 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\$9,903 (2016: US\$8,169), siguiendo las bases descritas en la Nota 2.8.

d) Impuesto a la renta diferido –

El análisis de impuestos diferidos es el siguiente:

	2017	2016
Impuesto diferido pasivo:		
Que se realizará dentro de 12 meses	68,807	60,549
Que se realizará después de 12 meses	2,008,719	1,828,225
	<u>2,077,526</u>	<u>1,888,774</u>

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 2016	1,949,324
Movimiento del año	<u>(60,550)</u>
Al 31 de diciembre del 2016	1,888,774
Movimiento del año	(60,550)
Más - efecto de incremento de tasa (22% - 25%) (2)	<u>249,302</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2017	<u>2,077,526</u>

(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 revalúo de los edificios e instalaciones, es no deducible.

(2) Se origina por la Reforma a la Ley Tributaria. Ver literal e).

e) Otros asuntos – reformas tributarias

El 29 de diciembre del 2017 se publicó la “Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)” en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las principales reformas que entrarán en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13^o y 14^o remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5,000 a US\$1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

La Administración de la Compañía considera que, de las mencionadas reformas, el principal impacto que tendrán es el incremento de la tasa de impuesto a la renta.

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

11 CAPITAL SOCIAL Y DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

a) Capital

Al 31 de diciembre del 2017 el capital suscrito y pagado de la Compañía comprende 4,586,160 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 (2016: 472,160). Los accionistas de la Compañía son los siguientes:

Nombre	Nacionalidad	N° de acciones % en el 2017		N° de acciones % en el 2016 (antes de la fusión)	
Ilponto S.A.	Ecuador	3,038,331	66%	312,806	66%
Tridelta S.A.	Ecuador	515,943	11%	53,118	11%
Fideicomiso Boyacá	Ecuador	515,943	11%	53,118	11%
Fideicomiso Espartaco	Ecuador	515,943	11%	53,118	11%
		<u>4,586,160</u>	<u>100%</u>	<u>472,160</u>	<u>100%</u>

El incremento de capital por US\$4,114,000 fue suscrito en el Registro Mercantil en diciembre del 2017.

b) Distribución de dividendos

En el 2017 se declararon y pagaron dividendos por US\$200,000. En el 2016 no se declararon ni pagaron dividendos.

12 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

Los gastos administración y operación son los siguientes:

	2017	2016
Depreciación (Nota 8)	384,560	291,993
Gasto Centro Comercial Plaza 9 (Nota 9)	276,734	-
Impuestos y contribuciones	181,837	104,603
Mantenimientos y reparaciones	59,455	195,401
Honorarios profesionales	51,371	18,934
Servicios prestados	39,407	40,800
Seguros	19,730	21,668
Otros	8,750	7,685
	<u>1,021,844</u>	<u>681,084</u>

13 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 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.