

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (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:

Durante el 2016 la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas. Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardias y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardias y dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe a partir de abril del 2017 hasta junio del 2017.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas ha originado efectos en las operaciones de la Compañía tales como: disminución de los ingresos por retiro de un cliente potencial y el aumento de gastos por mantenimiento y reparación de los inmuebles principalmente en zonas afectadas por el terremoto del mes abril del 2016 y la adecuación de los mismos para ser más competitivos en el sector inmobiliario.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de fecha 17 de marzo del 2017 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 2016 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.

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.1.1 Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre del 2016, 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:
NIC 7	Enmiendas que incorporan revelaciones adicionales que permiten analizar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero 2017
NIC 12	Enmiendas que establecen el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas, y aclaran como contabilizar los activos por impuestos diferidos, relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable.	1 de enero 2017
NIIF 12	Mejoras con respecto a la clarificación del alcance de la norma "información a revelar sobre participaciones en otras entidades".	1 de enero 2017
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 que clasifican aspectos referentes a las 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	Enmiendas que 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, 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
IFRIC 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
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019

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.

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 2016 (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 2016 y 2015, 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 estado de situación financiera. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 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.

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 alícuotas 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 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

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2016 y 2015 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 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 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	3 - 42
Cubierta y tumbado	5 - 42

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2016 y 2015, 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.

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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.

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 2016 y 2015, 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 2016 (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 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.

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

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 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 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Bolivariano C.A.	AAA-	AAA-
Banco Guayaqui S.A.	AAA-	-

(1) Datos disponibles al 31 de diciembre del 2015 y 2016.

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>2016</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	111,780	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	219,867
<u>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

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

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (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 2016 y 2015 los fondos mantenidos en efectivo y equivalentes de efectivo cubren el 100% de sus obligaciones.

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	
	2016	2015
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	101,644	635,504
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	895,727	-
Cuentas por cobrar a clientes	17,214	39,189
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	16,004	97,661
Total activos financieros	1,030,589	772,354
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar a proveedores y otras	111,780	11,400
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	219,867	219,867
Total pasivos financieros	331,647	231,267

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.

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bancos locales	101,644	84,561
Inversiones temporales	-	550,943 (1)
	<u>101,644</u>	<u>635,504</u>

(1) Correspondía a certificados de depósitos a plazo, mantenidos en el Banco Bolivariano C.A. con vencimiento en enero del 2016, que generaron un interés anual del 4.5% y 5%.

7 INVERSIONES TEMPORALES

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

<u>Tipo de inversión</u>	<u>Entidad</u>	<u>Tasa anual</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2016</u>
Certificado de depósito a plazo	Banco de Guayaquil S.A.	6%	13/03/2017	258,000
Certificado de depósito a plazo	Banco Bolivariano C.A.	4%	09/03/2017	317,798
Certificado de depósito a plazo	Banco Bolivariano C.A.	5%	07/03/2017	206,695
Certificado de depósito a plazo	Banco Bolivariano C.A.	6%	20/01/2017	105,589
				<u>888,082</u>
Más - Intereses devengados pendientes de cobro				7,645
				<u>895,727</u>

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2015			
Costo	9,863,099	9,733,435	19,596,534
Depreciación acumulada	-	(291,093)	(291,093)
Valor en libros	<u>9,863,099</u>	<u>9,442,342</u>	<u>19,305,441</u>
Movimientos 2015			
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>
Al 31 de diciembre del 2015			
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			
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>

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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.

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 2016 el valor razonable de las propiedades de inversión, según valuaciones realizadas por peritos independientes, asciende a aproximadamente US\$19,300,000. Esta valoración, del año 2015, no ha sido actualizada por cuanto la Administración de la Compañía considera que no hay 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.

9 SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2016 y 2015 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>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por cobrar				
PICA - Plásticos Industriales C.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	80,476
Pycca S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	16,004	17,185
			<u>16,004</u>	<u>97,661</u>
Cuentas por pagar				
PICA - Plásticos Industriales C.A.	Entidad del Grupo	Financiamiento	<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 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Transacciones -

<u>Entidad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos				
PICA - Plásticos Industriales C.A.	Entidad del Grupo	Arriendos	239,030	170,427
Pycca S.A.	Entidad del Grupo	Arriendos	142,111	185,181
Hotel Oro Verde S.A. Hotver	Entidad del Grupo	Arriendos	-	9,802
Karabu Turismo C.A.	Entidad del Grupo	Arriendos	-	8,165
			<u>381,141</u>	<u>373,575</u>
Dividendos declarados				
Ilponto S.A.	Accionista	Dividendos	-	113,288
Tridelta S.A.	Accionista	Dividendos	-	19,238
Fideicomiso Boyacá	Accionista	Dividendos	-	19,237
Fideicomiso Espartaco	Accionista	Dividendos	-	19,237
			<u>-</u>	<u>171,000</u>

10 IMPUESTOS

a) Situación fiscal

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. Los años 2013 al 2016, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

b) Impuesto a la renta por pagar –

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta del periodo (1)	69,802	110,607
Retenciones en la fuente (2)	(50,815)	(53,655)
Saldo	<u>18,987</u>	<u>56,952</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 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

e) 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 2016 y 2015:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	25,541		227,311
Más - Gastos no deducibles	<u>291,743</u>	(1)	<u>275,448</u>
Base tributaria	317,284		502,759
Tasa impositiva	22%		22%
Impuesto a la renta	<u>69,802</u>		<u>110,607</u>
<u>Composición del gasto del impuesto a la renta del año:</u>			
Impuesto a la renta	69,802		110,607
Impuesto diferido del año	<u>(60,549)</u>		<u>(60,549)</u>
	<u>9,253</u>		<u>50,058</u>

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

Durante el 2016 y 2015, 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\$8,169 (2015: US\$10,298), siguiendo las bases descritas en la Nota 2.8.

d) Impuesto a la renta diferido –

El análisis de impuestos diferidos es el siguiente:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>
Impuesto diferido pasivo:			
Que se realizará dentro de 12 meses	60,549		60,549
Que se realizará después de 12 meses	<u>1,828,225</u>		<u>1,888,774</u>
	<u>1,888,774</u>		<u>1,949,323</u>

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (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 2015	2,009,872
Movimiento del año	(60,549)
Al 31 de diciembre del 2015	1,949,323
Movimiento del año	(60,549)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	1,888,774

- (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 al 31 de diciembre del 2016 y 2015 comprende 472,160 acciones ordinarias y nominativas de US\$1. Los accionistas de la Compañía son los siguientes:

Nombre	Nacionalidad	Nº de acciones %	
Ilponto S.A.	Ecuador	312,806	66%
Tridelta S.A.	Ecuador	53,118	11%
Fideicomiso Boyacá	Ecuador	53,118	11%
Fideicomiso Espartaco	Ecuador	53,118	11%
		472,160	100%

INMOPICA – INMUEBLES PICA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

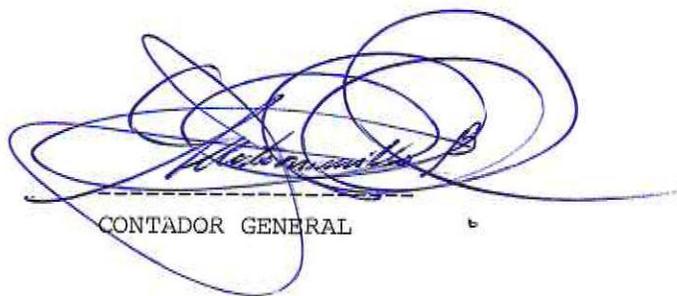
12 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

Los gastos administración y operación son los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Depreciación (Nota 8)	291,993	291,993
Mantenimientos y reparaciones	195,401	14,612
Impuestos y contribuciones	104,603	69,298
Servicios prestados	40,800	34,449
Seguros	21,668	23,337
Honorarios profesionales	18,934	46,449
Otros	7,685	31,360
	<u>681,084</u>	<u>511,498</u>

13 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 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.


CONTADOR GENERAL