

**Inmopica — Inmuebles**  
**PICA S. A.**

*Estados Financieros por el*  
*Año Terminado el 31 de diciembre del 2018*  
*e informe de los Auditores Independientes*

## **INMOPICA — INMUEBLES PICA S. A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

INMOPICA — Inmuebles Pica S. A. ("la Compañía"), está constituida en Ecuador y su actividad principal es el arrendamiento, compra, venta y permuta de bienes inmuebles inclusive los sujetos al régimen de propiedad horizontal, pudiendo tomar para la venta o comercialización inmobiliaria de terceros. Los servicios de arrendamiento se prestan principalmente a sus compañías relacionadas. El domicilio principal de la Compañía se encuentra en la ciudad de Guayaquil, en las calles Boyacá y 9 de octubre.

Al 31 de diciembre el 2018, el accionista principal de la Compañía es Ilponto S. A., quien es propietaria del 66.25% de la participación accionaria. Su controlador final es Juan Jose Antón Bucaram, persona natural con domicilio en Ecuador.

#### **Fusión por absorción**

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 de INMOPICA — Inmuebles Pica S. A. (como entidad absorbente) con Inmobiliaria Inmoversia S.A. (como entidad absorbida). La referida fusión fue inscrita en el Registro Mercantil el 6 de diciembre del 2017. Como consecuencia de la referida fusión las propiedades de inversión y el patrimonio de la Compañía incrementaron en US\$4.1 millones, lo cual generó que durante el año 2018 los ingresos y gastos incrementaran en relación el año anterior por el arriendo y gestión del inmueble recibido por la Compañía.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

#### **2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS**

##### **2.1 *Aplicación de NIIF nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual***

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son efectivas obligatoriamente a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente.

##### ***NIIF 9 Instrumentos financieros***

En el año en curso, la Compañía ha aplicado la NIIF 9 Instrumentos Financieros (revisada en julio de 2014) y las enmiendas consecuentes en relación con otras NIIF que son efectivas durante un período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones transitorias de la NIIF 9 permiten a una entidad no restablecer información comparativa. Debido a que los efectos de la aplicación de la NIIF 9 determinado por la Administración de la Compañía no

fueron materiales, la Compañía optó por esta opción y consecuentemente no se restableció información comparativa con respecto a la clasificación y medición de instrumentos financieros.

Adicionalmente, la Compañía ha adoptado las modificaciones consecuentes a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones que fueron aplicadas a las revelaciones de 2018 y al período comparativo.

La NIIF 9 introduce nuevos requisitos para:

- 1) La clasificación y medición de activos y pasivos financieros,
- 2) Deterioro de los activos financieros, y
- 3) Contabilidad general de coberturas.

Un detalle de estos nuevos requerimientos; así como su impacto sobre los estados financieros son descritos más adelante.

La Compañía ha aplicado NIIF 9 en conformidad con las disposiciones de transición expuestas en NIIF 9.

*a) La clasificación y medición de los activos financieros*

La fecha de la aplicación inicial (es decir, la fecha en que la Compañía ha evaluado su activos y pasivos financieros existentes en términos de los requerimientos de NIIF 9) es de 1 de enero de 2018. Por consiguiente, la Compañía ha aplicado los requerimientos de NIIF 9 a instrumentos que continúan siendo reconocidos al 1 de enero de 2018 y no ha aplicado los requerimientos a los instrumentos que ya han sido dados de baja al 1 de enero de 2018. Con base al referido análisis, la Administración de la Compañía concluyó que la clasificación y medición de los activos financieros según NIC 39 continúa siendo apropiada bajo NIIF 9.

Se requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIIF 9, se midan posteriormente a su costo amortizado o al valor razonable considerando como base el modelo de negocio aplicado por la Compañía para la gestión de los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

Específicamente:

- Instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;
- Instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es a la vez, obtener los flujos de efectivo contractuales y vender los instrumentos de deuda, y que tiene flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, posteriormente se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral "FVORI".;

- Todas las demás inversiones en instrumentos de deuda o patrimonio posteriormente, se miden a su valor razonable con cambios en resultados "FVR".

A pesar de lo indicado anteriormente, la Compañía puede hacer la elección / designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de un instrumento de patrimonio que no es mantenida ni para negociar, ni como contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y
- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión en un instrumento de deuda que cumple con los criterios para ser medida a costo amortizado o FVORI, para ser medido a FVR, si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

En el año en curso, la Compañía no ha aplicado esta elección irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero.

La Administración de la Compañía revisó y evaluó los activos financieros existentes al 1 de enero del 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían en esa fecha, y concluyó que los activos financieros correspondían a inversiones temporales y cuentas por cobrar que fueron medidos a costo amortizado según la NIC 39, se mantienen valorados a su costo amortizado según NIIF 9, ya que se mantienen dentro de un modelo de negocio para recolectar flujos de efectivo contractuales y estos flujos de efectivo consisten exclusivamente de los pagos de capital e intereses sobre el importe principal pendiente.

#### *b) Deterioro de activos financieros*

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida de crédito esperada (PCE) en lugar de un modelo de pérdida de crédito incurrida aplicado bajo NIC 39. El modelo de pérdida esperada de crédito requiere que la Compañía tome en cuenta las pérdidas de crédito esperadas y los cambios en esas pérdidas de crédito esperadas al cierre del ejercicio para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento de pérdida haya ocurrido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una provisión para incobrables por las pérdidas de crédito esperadas en:

- (1) Inversiones de deuda medidas a su costo amortizado o al FVORI;
- (2) Arrendamientos por cobrar;
- (3) Cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos; y
- (4) Contratos de garantía financiera a la que se aplican los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.

En particular, la NIIF 9 requiere que la Compañía mida la provisión para pérdidas de un instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida del instrumento, si el riesgo de crédito de ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento

inicial, o si el instrumento financiero es un activo financiero adquirido u originado con deterioro. Sin embargo, si el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial (salvo para un activo financiero adquirido u originado con deterioro), la Compañía está obligada a medir la asignación de la pérdida de ese instrumento financiero a un importe igual a la pérdida esperada en 12 meses. La NIIF 9 también requiere un enfoque simplificado para la medición de pérdidas por un importe igual a la vida de las cuentas por cobrar comerciales, activos de contratos y arrendamiento por cobrar en ciertas circunstancias.

La Administración de la Compañía evaluó el riesgo de crédito de sus instrumentos financieros y el resultado de la evaluación es el siguiente:

- La Administración de la Compañía ha realizado un análisis detallado de la aplicación de la NIIF 9 sobre los estados financieros adjuntos y sus revelaciones y concluyó que la aplicación de los requerimientos de deterioro de NIIF 9 al 1 de enero del 2018 y 2017 tendría un efecto inmaterial sobre los referidos estados financieros dado que no existe historia de pérdida sobre la cartera. Adicionalmente la Compañía como parte de su operación celebra contratos con los clientes en los cuales se estipula que en caso de incumplimientos se podría rescindir los contratos de forma unilateral, lo cual implicaría desalojar los inmuebles por parte de los arrendatarios que incrementa la probabilidad de recuperación. Adicionalmente, los referidos contratos establecen depósitos de garantías que en caso de incumplimientos de los pagos podrían compensarse con los valores por cobrar.
- Todos los saldos de bancos son evaluados como riesgo de crédito bajo a cada fecha de reporte debido a que se mantienen en instituciones bancarias nacionales de prestigio.

#### *c) Clasificación y medición de pasivos financieros*

Un cambio significativo fue introducido por la NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros relacionado con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como a FVR atribuible a cambios en el riesgo de crédito del emisor.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presente en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de esos efectos cree o incremente la asimetría contable en el resultado del año. Los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero que sean atribuibles al riesgo de crédito de ese pasivo, no serán reclasificados posteriormente al resultado del año, sino que son transferidos directamente a resultados acumulados cuando el pasivo financiero es dado de baja. Previamente, bajo NIC 39, el importe total de los cambios en el valor razonable de los pasivos financieros medidos a FVR se presentaba en resultados del año.

Este cambio no ha tenido efecto en los estados financieros de la Compañía debido a que los pasivos financieros de la Compañía al 1 de enero del 2018 y 31 de diciembre del 2017 se miden al costo amortizado.

*d) Contabilidad general de cobertura*

Los nuevos requisitos de contabilidad general de cobertura mantienen los tres tipos de contabilidad de cobertura. Sin embargo, se ha introducido una mayor flexibilidad a los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura, ampliando específicamente los tipos de instrumentos que cumplen los requisitos para los instrumentos y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros que son elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, la prueba de efectividad ha sido sustituida por el principio de "relación económica". La revaluación retrospectiva de la efectividad de la cobertura ya no es requerida. También se han introducido mejoras en los requerimientos de revelación sobre las actividades de administración de riesgos.

La Compañía no aplica contabilidad de cobertura, por lo tanto, la aplicación de los requerimientos de contabilidad de cobertura NIIF 9 no ha tenido impacto en los resultados del año y la situación financiera de la Compañía para el año corriente y / o años anteriores. Ver la nota 10 de las revelaciones detalladas con respecto a las actividades de gestión de riesgos de la Compañía.

*e) Revelaciones en relación con la aplicación inicial de NIIF 9*

No existieron activos financieros o pasivos financieros que la Compañía hubiera designado previamente como a FVR bajo NIC 39 que fueran objeto de reclasificación o que la Compañía haya decidido reclasificar a partir de la aplicación de la NIIF 9. No hubo activos financieros o pasivos financieros que la Compañía ha optado por designar como a FVR en la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 9.

La aplicación de la NIIF 9 no ha tenido impacto en los flujos de efectivo de la Compañía.

***NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes***

La Compañía ha aplicado la NIIF 15 de ingresos procedentes de contratos con los clientes (modificada en abril de 2016), la cual, es de aplicación obligatoria durante el período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. La NIIF 15 introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos. Una orientación más prescriptiva se ha añadido en la NIIF 15 para hacer frente a situaciones específicas.

La Compañía reconoce ingresos principalmente por alquileres de terrenos, galpones y locales comerciales. Con base en el análisis realizado por la Administración de la Compañía, se obtuvo que la práctica anterior no difiere de la práctica actual, por lo tanto, el tratamiento actual continuará siendo apropiado bajo NIIF 15.

La aplicación de la NIIF 15 no ha tenido impacto en la posición financiera y o el desempeño financiero de la Compañía.

**2.2 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas** – A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa	Enero 1, 2019
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

### **NIIF 16: Arrendamientos**

#### Impacto general de la aplicación de las NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas cuando se vuelva efectiva para los períodos iniciados a partir de 1 de enero de 2019.

La Administración de la Compañía evaluó los requerimientos de la NIIF 16 y concluyó que no se espera impacto en los estados financieros adjuntos, debido a que la Compañía no tiene contratos de arrendamientos en los que figure como arrendatario para quienes cambiaron sustancialmente los requisitos contabilidad respecto a la NIC 17.

#### Arrendamientos Financieros

Las principales diferencias entre NIIF 6 y la NIC 17 con respecto a los activos mantenidos anteriormente en arrendamiento financiero, es la medición de las garantías del valor residual proporcionadas por el arrendatario al arrendador. NIIF 16 requiere que una compañía reconozca como parte de su pasivo por arrendamiento sólo el importe que se espera pagar bajo una garantía del valor residual, en lugar del importe máximo garantizado como requiere la NIC 17.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no tiene arrendamientos financieros en la que participe como arrendador o arrendatario.

#### Impacto en la Contabilidad del Arrendador

Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los contratos de arrendamiento, ya sea como financieros u operativos y contabiliza esos dos tipos de arrendamiento de manera diferente. Sin embargo, la NIIF 16 ha modificado y ampliado los requerimientos de revelación, en particular con respecto a cómo un arrendador gestiona los riesgos derivados de su participación residual en los activos arrendados.

## **Modificaciones a la NIIF 9: Características de prepago con compensación negativa**

Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que con el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple la condición SPPI, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago cualquiera que sea la razón para el pago adelantado. En otras palabras, las características de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente la evaluación de SPPI.

Existen disposiciones específicas de transición dependiendo de cuando las modificaciones se aplican en primer lugar, con respecto a la aplicación inicial de la NIIF 9.

La Administración de la Compañía no espera que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto en los estados financieros de la Compañía.

## **CINIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias**

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de esta interpretación no tendría un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía, sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

## **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017**

### **Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:**

- NIIF 3 Combinación de Negocios – Clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- NIIF 11 Acuerdos Conjuntos - Clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.
- NIC 12 Impuesto a las Ganancias – Clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.

- NIC 23 Costos de Financiamiento – Clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

### 3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 3.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 3.2 Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 3.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

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

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

### **3.4 Muebles y enseres**

**3.4.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de muebles y enseres se miden inicialmente por su costo.

El costo de muebles y enseres comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**3.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, los muebles y enseres son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

**3.4.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de muebles y enseres se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil estimada para las muebles y enseres es de 10 años.

**3.4.4 Retiro o venta de muebles y enseres** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de muebles y enseres es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**3.5 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Las vidas útiles de los componentes de propiedades de inversión fueron determinadas por peritos calificados independientes, un detalle es como sigue:

<u>Componente</u>	<u>Vida útil</u>
Cimientos y estructura	16 - 63
Pisos, paredes y ventanas	10 - 56
Instalaciones eléctricas y sanitarias	6 - 43
Cubierta y tumbado	6 - 56

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los

ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

**3.6 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**3.6.1 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**3.6.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**3.7 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

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

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

**3.8 Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con un cliente y excluye los montos cobrados en nombre de terceros. Comprenden el valor por arriendo de los terrenos, edificios y galpones y se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento correspondiente.

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.

**3.9 Gastos** - Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

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

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**3.11 Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor

razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

**3.12 Activos financieros** - Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

#### **Clasificación de los activos financieros**

- Instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;
- Instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es a la vez, obtener los flujos de efectivo contractuales y vender los instrumentos de deuda, y que tiene flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, posteriormente se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral "FVORI".;

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no tiene instrumentos de deuda que cumplan con las condiciones para ser medidos posteriormente al FVORI o a FVR. Todos los activos financieros se miden al costo amortizado.

#### **(i) El costo amortizado y método de interés efectivo**

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

Para los activos financieros distintos a los comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros comprados o originados con deterioro, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada, descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas de crédito esperadas.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de

principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al FVORI. Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado (véase más adelante). Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en periodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, la Compañía reconoce los ingresos por intereses, aplicando la tasa de interés efectiva ajustada al costo amortizado del activo financiero de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no se encuentre deteriorado.

Los intereses se reconocen en resultados del año y se incluyen en la línea de "Intereses financieros".

### ***Deterioro de activos financieros***

La Administración de la Compañía no ha reconocido provisión para pérdidas de crédito esperadas debido a que a la fecha no existe historia de pérdida sobre la cartera dado a que su facturación se realiza aproximadamente en 50% con compañías relacionadas solventes y la venta con terceros tiene la característica de ser recuperada con rapidez dado que en caso de incumplimientos de pago por parte de los clientes, se podría dar por terminado los contratos de arriendo por lo cual la probabilidad de incumplimiento es baja.

En caso de incremento significativo del riesgo de crédito de los clientes, las pérdidas de crédito se estimarían por toda la vida de la cuenta por cobrar con base a un análisis específico del deudor considerando condiciones económicas del cliente y generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

#### ***(i) Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas***

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en

datos históricos ajustados por información prospectiva como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

Si la Compañía ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en un importe igual a la pérdida crediticia esperada para toda la vida del instrumento en un período anterior de reporte, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para pérdida crediticia esperada para toda la vida del activo, la Compañía mide la provisión para pérdidas a un importe igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses a la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utiliza el enfoque simplificado.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuenta incobrables, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

**Baja en cuenta de los activos financieros** – La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiera ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

**3.13 Pasivos financieros** - Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR.

**Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado** – Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de

interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

**Baja en cuentas de un pasivo financiero** – La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

#### 4. EFECTIVO Y BANCOS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Efectivo	695	17,221
Bancos	<u>284,196</u>	<u>162,461</u>
Total	<u>284,891</u>	<u>179,682</u>

Bancos representan depósitos en cuentas corrientes en instituciones financieras locales, los cuales no generan intereses.

#### 5. INVERSIONES TEMPORALES

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Pólizas de acumulación:</i>		
Banco Bolivariano (1)	529,357	483,755
Banco Guayaquil (2)	282,989	267,596
Banco Internacional (3)	256,903	
Rendimientos financieros	<u>5,352</u>	<u>3,907</u>
Total	<u>1,074,601</u>	<u>755,258</u>

(1) Vencimiento hasta junio 4 del 2019 y tasa de interés anual del 5.67%. (2017: vencimiento hasta marzo 29, 2018 con tasa de interés anual del 4%).

(2) Vencimiento en marzo 28 del 2019 y tasa de interés anual del 5%. (2017: vencimiento hasta enero 1, 2018 con tasa de interés anual del 4%).

(3) Vencimiento en junio 4 del 2019 y tasa de interés anual del 6%.

Durante el año 2018, la Compañía reconoció intereses por estos certificados por US\$38,486 (US\$21,553 en el 2017).

## 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Comerciales		
Clientes	78,713	18,030
Relacionadas, nota 12	58,317	36,391
Otras:		
Préstamos	80,000	80,000
Otras	<u>6,517</u>	<u>          </u>
Total	<u>223,547</u>	<u>134,421</u>

Al 31 de diciembre del 2018:

- Clientes representa facturas pendientes de cobro por alquileres de locales comerciales y alcúotas, los cuales, tienen vencimiento promedio en 60 días y no generan intereses.
- Préstamo representa valores entregado a un ex - ejecutivo de la Compañía Pica Plásticos Industriales C.A. que no tiene vencimiento establecido, pero genera intereses por mes vencido a una tasa de interés anual del 5%, cobrado mensualmente.

Durante el año 2018, la Compañía reconoció intereses por este préstamo por US\$4,000.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar no incluye provisión por pérdidas crediticias esperadas debido a que la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, estas cuentas por cobrar no han presentado historias de incumplimientos.

## 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Terrenos	10,959,876	9,863,099
Edificios e instalaciones	<u>13,475,658</u>	<u>13,847,435</u>
Costo	24,435,534	23,710,534
Depreciación acumulada	<u>(1,600,693)</u>	<u>(1,256,939)</u>
Total	<u>22,834,841</u>	<u>22,453,595</u>

Al 31 de diciembre del 2018 el valor razonable de las propiedades de inversión, asciende a US\$25.5 millones, el cual se determinó mediante valuaciones realizadas por peritos independientes calificados, no relacionados con la Compañía quienes cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia en el avalúo de propiedades en ubicaciones similares. Esta valoración, fue realizada en el año 2015. La Administración de la Compañía considera que no ha habido situaciones que generen cambios significativos en el valor razonable de los activos.

El avalúo, el cual se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Avalúo, se determinó con base al enfoque de mercado comparable que refleja los precios de transacciones más recientes para propiedades similares. El valor razonable de la propiedad de inversión corresponde al Nivel 2 dentro de la jerarquía de valor razonable establecida por la NIIF 13.

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al inicio del año	22,453,595	22,838,155
Adiciones	725,000	
Depreciación	<u>(343,754)</u>	<u>(384,560)</u>
Saldos al final del año	<u>22,834,841</u>	<u>22,453,595</u>

Adiciones representa compra de terreno por US\$552,984 y edificio por US\$172,016 ubicados en la ciudad de Quito, los cuales fueron adquiridos mediante escritura pública celebrada en junio 22 del 2018 a la compañía relacionada, Inmobiliaria Gomaja S. A. ("En liquidación"). Esta compra fue financiada mediante préstamo otorgado por una institución financiera local, para lo cual se entregaron en garantía los referidos inmuebles, nota 8.

## 8. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/18</u>
<u>Garantizados – al costo amortizado:</u>	
Banco Bolivariano <b>(1)</b>	<u>681,845</u>
<i>Clasificación:</i>	
Corriente	103,571
No corriente	<u>578,274</u>
Total	<u>681,845</u>

**(1)** Representa financiamiento para compra de inmuebles en julio 30 del 2018, con tasa de interés anual reajutable del 8.41% y con vencimientos hasta julio del 2025. Este préstamo está garantizado a través de hipoteca abierta sobre los inmuebles adquiridos. Ver nota 7.

## 9. IMPUESTOS

### 9.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<u>Activo por impuesto corriente:</u>		
Retenciones de IVA	<u>28,543</u>	<u>17,624</u>

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i><u>Pasivos por impuesto corriente:</u></i>		
Impuesto a la renta	71,859	11,588
Retenciones en la fuente	4,313	6,099
Retenciones de IVA por pagar	<u>2,756</u>	<u>461</u>
Total	<u>78,928</u>	<u>18,148</u>

**9.2 Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta, según estados financieros	515,936	251,685
Gastos no deducibles <b>(1)</b>	<u>279,970</u>	<u>276,477</u>
Utilidad gravable	<u>795,906</u>	<u>528,162</u>
Impuesto a la renta causado 25% (2017-22%) <b>(2)</b>	<u>198,977</u>	<u>116,196</u>
Anticipo mínimo calculado <b>(3)</b>	<u>37,069</u>	<u>9,970</u>

**(1)** Incluye principalmente gastos por depreciación de propiedades revaluadas por US\$275,226.

**(2)** De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización

**(3)** A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2018, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$37,069; sin embargo, el impuesto a la renta causado y registrado en los resultados del año fue de US\$198,977

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la constitución de la Compañía y son susceptible de revisión las declaraciones de los años 2015 al 2018, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de los gastos no deducibles y otros.

### 9.3 Movimiento de impuesto a la renta

	Año terminado	
	31/12/18	31/12/17
Saldos al inicio del año	11,588	18,987
Provisión	198,977	116,196
<i>Pago:</i>		
Retenciones en la fuente	(127,118)	(104,608)
Impuesto a la renta año anterior	<u>(11,588)</u>	<u>(18,987)</u>
Saldos al final del año	<u>71,859</u>	<u>11,588</u>

### 9.4 Movimiento de pasivo por impuesto diferido:

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en resultados	Saldos al final del año
<u>Año 2018</u>			
<i>En relación a:</i>			
Revalúo de propiedades de inversión	<u>2,077,526</u>	<u>(68,806)</u>	<u>2,008,720</u>
<u>Año 2017</u>			
<i>En relación a:</i>			
Revalúo de propiedades de inversión	<u>1,888,774</u>	<u>188,752</u>	<u>2,077,526</u>

### 9.5 Aspectos Tributarios:

En diciembre 29 del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

#### **Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal**

En agosto 21 del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Reformas a varios cuerpos legales

#### Impuesto a la renta

##### *Ingresos*

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente:  
"En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán

*más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios”.*

#### *Tarifa*

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

#### *Utilidad en la enajenación de acciones*

- Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

#### *Anticipo de Impuesto a la Renta*

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

#### *Impuesto al Valor Agregado*

- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

#### *Impuesto a la Salida de Divisas*

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

## 10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**10.1 Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado mantenidos por la compañía es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y bancos, nota 4	284,891	179,682
Inversiones temporales, nota 5	1,074,601	755,258
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, nota 6	<u>223,547</u>	<u>134,421</u>
Total	<u>1,583,039</u>	<u>1,069,361</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Préstamos, nota 8	681,845	
Cuentas por pagar	<u>96,810</u>	<u>52,901</u>
Total	<u>749,743</u>	<u>46,421</u>

**10.2 Gestión de riesgos financieros** - Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de capital. 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 Gerencia General de la Compañía.

**10.2.1 Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía tiene transacciones de crédito con compañías relacionadas y terceros. La Administración considera que el riesgo crediticio es bajo, debido a que aproximadamente el 45% de los ingresos son efectuados a compañías relacionadas. Respecto a los servicios prestados a terceros la Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos de clientes terceros.

La Compañía se encuentra expuesta a un riesgo bajo en relación a su cartera de clientes ya que se mantiene un control recurrente y el historial de pagos de los clientes no ha registrado deterioros o incumplimientos.

**10.2.2 Riesgo de liquidez** - La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

### **Tabla de riesgo de interés y liquidez**

Las siguientes tablas detallan el vencimiento contractual restante de la Compañía para sus pasivos financieros no derivados con períodos de reembolso acordados. Las tablas han sido diseñadas con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha en la cual la Compañía deberá hacer los pagos. Las tablas incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. En la medida en que los intereses sean a la tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del período sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Compañía deberá hacer el pago.

	%	Vencimientos					Total
		Menos de 1 mes	1-3 Meses	3 meses a 1 año	1-2 años	Mayor a 2 años	
<i>31 de diciembre del 2018</i>							
No devengan-interés		22,089		45,809		28,912	96,810
Instrumentos de tipo de interés variable	8.41	<u>13,393</u>	<u>40,019</u>	<u>78,387</u>	<u>103,571</u>	<u>483,333</u>	<u>718,703</u>
Total		<u>35,482</u>	<u>40,019</u>	<u>124,196</u>	<u>103,571</u>	<u>512,245</u>	<u>815,513</u>
<i>31 de diciembre del 2017:</i>							
No devengan-interés		<u>21,972</u>		<u>24,449</u>		<u>6,480</u>	<u>52,901</u>

Los importes incluidos anteriormente para los instrumentos financieros no derivados de tipo variables son sujetos a cambios, si los cambios en las tasas de interés son diferentes a las estimaciones realizadas para este análisis. Adicionalmente los flujos indicados precedentemente podrían variar por prepagos o refinanciamientos.

Para asegurar la liquidez, la Compañía mantiene una política de crédito con sus clientes terceros de 60 días en promedio que le permite cubrir con sus obligaciones cómodamente.

Adicionalmente, al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene depósitos en cuentas de bancos locales por US\$284,891, inversiones temporales por US\$1.1 millones y facilidades en el acceso a financiamientos con entidades bancarias locales que le permite cubrir con sus obligaciones fácilmente en caso de desfases en los flujos de efectivos proyectados para cubrir con sus obligaciones.

**10.2.3 Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que se maximiza el rendimiento en sus accionistas a través de la optimización de los saldos de pasivos y patrimonio.

La Administración de la Compañía revisa la estructura de capital de la Compañía de forma continua. Como parte de esta revisión, considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

La Compañía no está sujeto a ningún requerimiento de capital impuesto externamente.

## 11. PATRIMONIO

**11.1 Capital Social** – Al 31 de diciembre del 2018, el capital autorizado de la Compañía consiste en 9,000,000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una. El capital suscrito y pagado comprende 4,586,160 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

### 11.2 Reservas

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Legal	71,588	71,588
Facultativa	<u>2,849</u>	<u>72,849</u>
Total	<u>74,437</u>	<u>144,437</u>

**Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Reserva Facultativa** - Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas.

En marzo 22 del 2018, la Junta General de Accionistas aprobó el pago de dividendos por US\$70,000.

**11.3 Resultados acumulados** - Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Utilidades retenidas – distribuibles	332,502	(53,263)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>16,733,683</u>	<u>16,733,683</u>
Total	<u>17,066,185</u>	<u>16,680,420</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

## 12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Cuentas por cobrar:</i>		
Pycca S. A.	37,882	31,611
PICA – Plásticos Industriales C. A.	<u>20,435</u>	<u>4,780</u>
Total	<u>58,317</u>	<u>36,391</u>
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Juan Jose Antón Bucaram	6,749	
PICA – Plásticos Industriales C. A.		16,809
Otros	<u>25,048</u>	<u>—</u>
Total	<u>31,797</u>	<u>16,809</u>

Los saldos de las cuentas por cobrar y pagar a compañías relacionadas no generan intereses y no tienen plazo de vencimiento establecido.

Un detalle de las principales transacciones comerciales realizadas con compañías relacionadas es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Ingresos por arriendos y alícuotas:</i>		
PICA – Plásticos Industriales C. A.	550,527	946,456
Pycca S. A.	<u>366,468</u>	<u>175,427</u>
Total	<u>916,995</u>	<u>1,121,883</u>
<i>Gastos por servicios administrativos:</i>		
PICA – Plásticos Industriales C. A.	<u>66,317</u>	<u>276,734</u>
<i>Compras de Inventarios:</i>		
Pycca S. A.	<u>4,013</u>	
<i>Dividendos pagados:</i>		
Ilponto S. A.	46,375	132,500
Tridelta S. A.	7,875	22,500
Fideicomiso Boyacá	7,875	22,500
Fideicomiso Espartaco	<u>7,875</u>	<u>22,500</u>
Total	<u>70,000</u>	<u>200,000</u>

### 13. SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO

El ingreso por alquiler de propiedades obtenido durante el año fue de US\$904,879 de arriendos fijos y US\$819,212 de arriendos variables (2017: US\$125,767 de arriendos fijos y US\$1,1 millones de arriendos variables). Todos los canones de los contratos de arrendamiento serán reajustado con base a la última tabla disponible sobre el alza del costo de vida que emite el INEC. El arrendatario no tiene una opción para comprar la propiedad al vencimiento del período de arrendamiento.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía había contratado con inquilinos para los siguientes pagos mínimos futuros de arrendamiento:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Dentro de 1 año	683,344	388,386
Entre 1 y 5 años	<u>178,724</u>	<u>447,144</u>
Total	<u>862,068</u>	<u>835,530</u>

### 14. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y marzo 27 del 2019 no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

### 15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 15 del 2019 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.