

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017**  
**En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

**NOTA 1 – OPERACIONES**

**Objeto social**

La Compañía fue constituida el 12 de marzo de 2003, producto de la escisión de terrenos y edificios de la empresa Sintofil C. A., con la finalidad de desarrollar la actividad inmobiliaria, esto es compra venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes raíces, urbanos y rurales, promoción de edificios, lotizaciones y otros negocios propios a la actividad inmobiliaria.

El domicilio principal de la Compañía es el Cantón Quito, Provincia de Pichincha, República del Ecuador y tiene como principales accionistas mayoritarios a dos personas naturales con el 74%, domiciliados en el Ecuador, los demás accionistas minoritarios son también personas naturales domiciliadas en Ecuador, así como en el exterior.

**NOTA 2.- APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NUEVAS Y REVISADAS QUE SON MANDATORIAMENTE EFECTIVAS EN EL AÑO ACTUAL**

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

**Aplicación de NIIF 9 Instrumentos financieros**

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*
- b) *Deterioro de activos financieros*
- c) *Clasificación y medición de pasivos financieros*

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

La NIIF 15 introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos con el objetivo de presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente.

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

**NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

**a) Preparación de los estados financieros**

**Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIFs.) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board "IASB" siglas en inglés). Las principales políticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018 y han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

**Base de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico; las provisiones para deterioro de las cuentas por cobrar comerciales que son realizadas en función de las estimaciones de la Compañía y los pasivos laborales de largo plazo que se reconocen al valor razonable determinado por un especialista.

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

**Moneda Funcional y Presentación**

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América "US\$" que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía. La información que se presenta en las notas y estados financieros están en la moneda antes mencionada, excepto cuando existan saldos o transacciones en otras monedas.

**b) Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes**

La Entidad presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando la entidad:

- espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; o
- el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Entidad:

- espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación;
- el pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

- no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes, en todos los casos.

**c) Medición de Valores Razonables**

De acuerdo con lo establecido en las NIIFs ciertas políticas contables de algunas cuentas de los activos y pasivos financieros; así como de los no financieros y de varias estimaciones contables requieren la determinación de valores razonables.

La Compañía para la medición de los valores razonables utiliza lo requerido en las NIIFs al: (i) reconocimiento inicial; (ii) revelar en los estados financieros y notas; y, (iii) reconocer los ajustes cuando existen indicios de deterioro de los activos financieros y de larga vida.

La Compañía para la medición de un activo o pasivo a valores razonables utiliza información de mercados observables siempre que esta sea confiable tal como lo requieren las NIIFs. De acuerdo a lo requerido por las NIIFs, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de su jerarquía de valor razonable y los cuales se basan en las variables o técnicas de valoración, tal como sigue:

- I. **Valores de mercado:** Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para los activos o pasivos idénticos o similares.
- II. **Información diferente a precios de mercado del nivel anterior,** los cuales sean iguales para un activo o pasivo, los cuales provienen de valores directamente (precios de últimas transacciones) o indirectamente (derivados de los precios determinados por especialistas en función de estudios o precios referenciales).
- III. **Información proveniente del uso de técnicas financieras** aplicables a los datos internos del activo o pasivo y que no proviene de valores o información de mercado.

La información o variables que se utilicen para medir el valor razonable de un activo o pasivo, pueden clasificarse en uno de los niveles de jerarquía detallados anteriormente, por ende la medición del valor razonable puede clasificarse en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable del nivel más bajo que sea significativa para la medición total de los activos y pasivos. Los cambios entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconocen al cierre de cada período en el cual se originó el cambio.

**d) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y los equivalentes de efectivo para propósitos de estado de flujos de efectivo constituye los saldos disponibles en caja bancos y depósitos a plazo en entidades financieras cuya liquidez es menor a los 90 días y están sujetos a disposición inmediata.

**e) Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y medición posterior**

Una entidad reconocerá un activo financiero o un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierta en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

**Activos Financieros**

Cuando una entidad reconozca por primera vez un activo financiero, lo clasificará según se midan posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los dos siguientes:

- Del modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

**Pasivos Financieros**

Cuando una entidad reconozca por primera vez un pasivo financiero, lo clasificará de acuerdo a los párrafos:

- Una entidad clasificará todos los pasivos financieros como medidos posteriormente al costo amortizado, excepto en el caso de lo señalado de:
  - (a) Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados.
  - (b) Los pasivos financieros que surjan por una transferencia de activos financieros que no cumplan con los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilicen utilizando el enfoque de la implicación continuada.
  - (c) Contratos de garantía financiera.
  - (d) Compromisos de concesión de un préstamo a una tasa de interés inferior a la de mercado.
  - (e) Contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la cual se aplica la NIIF 3.

**Medición Inicial**

Excepto para las cuentas por cobrar comerciales que queden dentro del alcance del párrafo 5.1.3 de la Norma, en el momento del reconocimiento inicial, una entidad medirá un activo financiero o un pasivo financiero por su valor razonable más o menos, en el caso de un activo financiero o un pasivo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo financiero o del pasivo financiero.

**Medición posterior de activos financieros**

Después del reconocimiento inicial, una entidad medirá un activo financiero de acuerdo los siguientes conceptos:

- (a) costo amortizado;
- (b) valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- (c) valor razonable con cambios en resultados.

**Medición posterior de pasivos financieros**

Después del reconocimiento inicial, una entidad medirá un pasivo financiero de acuerdo a lo siguiente:

- (a) costo amortizado;
- (b) valor razonable con cambios en resultados.

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

**Deterioro de valor**

Reconocimiento de las pérdidas crediticias esperadas

El objetivo de los requerimientos del deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo de todos los instrumentos financieros para los cuales ha habido incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial — evaluado sobre una base colectiva o individual — considerando toda la información razonable y sustentable, incluyendo la que se refiera al futuro.

**Baja de un Activo Financiero.-** Los Activos Financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores

**Baja de un Pasivo Financiero.-** Los Pasivos Financieros son dados de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un Pasivo Financiero es reemplazado por otro Pasivo Financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo Pasivo Financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de Pasivos Financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

**f) Propiedad y equipos**

Medición y reconocimiento

La propiedad y equipo se registran al costo, excepto por los terrenos y edificaciones, que se registran al valor de avalúo (revalorizaciones) determinado en base a los valores establecidos por un perito especializado.

Las revalorizaciones son realizadas en forma periódica (entre 3 a 5 años) lo suficientemente frecuentes para asegurar que el valor justo del activo no difiera materialmente de su valor razonable de realización. Los ajustes por el mayor valor son registradas en la cuenta de patrimonio "Otros Resultados Integrales – Superávit por Revalorización" y en el evento de que el valor en libros sea superior al valor justo revalorizado se registra en los resultados, después de ajustar los valores registrados en la cuenta antes mencionada.

El costo de adquisición de los activos construidos incluye los costos externos más los costos internos (materiales de bodega, costos de mano de obra directa empleada en la instalación o construcción) y cualquier otro costo necesario para llevar a cabo la inversión.

El costo de los activos en los cuales la Compañía obtuvo financiamiento para su montaje y construcción incluye los intereses capitalizados de los préstamos relacionados con estos activos

Costos posteriores

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para reparar o mantener el beneficio económico futuro esperado de los Inmuebles y vehículos se reconoce como un gasto cuando se incurre, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

Depreciación

Los inmuebles y vehículos se deprecian utilizando el método de línea recta, en base a la vida útil estimada, los cuales son como sigue:

<u>Activo</u>	<u>Vida útil</u>
Edificios	30
Vehículos	10

La Compañía no considera ningún valor residual a los activos, debido a que la depreciación de la totalidad del valor en libros es más conservador.

El método de depreciación, la vida útil y de los valores residuales son revisados en forma anual y ajustada en su caso.

Retiro y venta

El costo y la depreciación acumulada de la propiedad, planta y equipo retirados se reducen de las cuentas respectivas y la diferencia se reconoce en los resultados del ejercicio en el cual se origina la transacción.

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

**g) Propiedades de Inversión**

Las propiedades de inversión constituyen bienes inmuebles que no son utilizados por la Compañía y sobre los cuales obtiene ingresos, estos activos se registran al valor razonable.

**h) Arrendamientos**

Los contratos de arrendamiento, en los cuales la Compañía toma los riesgos y beneficios de la propiedad son clasificados como arrendamientos financieros y los contratos que no califican como arrendamientos financieros se contabilizan como arrendamientos operativos.

Los arrendamientos que califican como arrendamientos financieros se contabilizan como propiedad y equipos al costo de la inversión o al valor neto de la inversión del contrato de arrendamiento mercantil y los costos relacionados de los contratos operativos se registran como gastos en el plazo del arrendamiento.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras para conseguir una tasa de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda. El bien adquirido, en régimen de arrendamiento financiero, se deprecia durante su vida útil y se incluye como parte del rubro de propiedad, aeronaves, mobiliario y equipos.

**i) Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidas las devoluciones, descuentos o rebajas comerciales.

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

El ingreso por la venta de bienes es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de costos asociados o por posibles devoluciones de los bienes. El ingreso por servicios son reconocidos como ingresos basado en el progreso de los servicios prestados en la fecha del balance y no hay importantes incertidumbres con respecto a la recuperación de los importes adeudados; los gastos y los costos asociados se reconocen cuando incurra en ellos.

El ingreso por la restituciones de los remanentes de los derechos fiduciarios se reconocen cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos a los beneficiarios del Fideicomiso mediante los remanentes restituidos, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de costos asociados o por la posible devolución de dichos remanentes.

**j) Reconocimiento costos y gastos de operación**

Los costos y gastos de operación se reconocen en los resultados por el método devengado y cuando los productos y servicios son provistos, independientemente del momento en que se paguen.

**k) Deterioro en el valor de activos no corrientes**

Los activos no financieros de larga vida (terrenos, edificios, maquinaria, equipos, etc.) son revisados por deterioro al cierre de los estados financieros, cuando existen eventos o cambios en las circunstancias que indican que el valor en libros podría no ser recuperable. La pérdida por deterioro en el valor en libros de los activos de larga vida existe cuando este excede su importe recuperable. El valor en uso de los activos no financieros de larga vida se calcula inicialmente mediante la suma de los flujos de caja descontados que se esperan obtener como resultado de la utilización del activo. Para los efectos de evaluación del deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existen flujos de caja identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

El importe recuperable es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros se descuentan a su valor actual utilizando una tasa de descuento que refleje el costo medio ponderado del capital calculado conforme al riesgo asociado al país en el que opera la Compañía.

En el evento de que el valor recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su valor en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) este se reduce a su valor recuperable, y una pérdida por deterioro se reconoce en el estado de resultados integrales.

La base para la depreciación o amortización futura de los activos deteriorados debe tener en cuenta la reducción en el valor del activo como consecuencia de las pérdidas por deterioro acumuladas.

Cuando una pérdida por deterioro debe ser revertida en forma posterior, el valor en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su valor recuperable y el valor en libros no supera el valor en libros cuando se determinó la pérdida por deterioro para el activo (o de la unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. En caso de existir, la reversión de una pérdida por deterioro se reconoce en el estado de resultados integrales.

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

Los activos no financieros que han sufrido deterioro se revisan para su posible reversión de deterioro en cada período sobre el que se informa.

Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuestos y son ajustados por el riesgo país y riesgo de negocio correspondiente.

En los ejercicios 2018 y 2017 no han existido indicios de deterioro de los activos.

**I) Obligaciones por beneficios post empleo**

Las obligaciones por beneficios post empleo constituyen provisiones de corto plazo, planes de beneficio definidos y beneficios por terminación anticipada.

Beneficios de corto plazo

Los beneficios sociales de corto plazo constituyen otros beneficios adicionales a los sueldos y salarios pagados en forma mensual y que legalmente están establecidos en los contratos de trabajo o por las leyes laborales y que son exigibles dentro del año corriente, los cuales se acumulan y se contabilizan en los resultados del período y se disminuyen por los pagos o por el exceso en las provisiones, los cuales se registran en los resultados del período.

Adicionalmente a lo antes mencionado las disposiciones laborales vigentes establecen que los empleados y trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades del año, esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.

Planes de beneficios definidos

El Código de Trabajo de la República del Ecuador, establece la obligación por parte de los empleadores de conceder los siguientes beneficios:

- i. Jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un mínimo de 25 años de servicio en una misma compañía.
- ii. Una compensación del 25% del salario por cada año de servicio, la cual se calcula en base al sueldo o salario vigente al momento de su retiro.

La Compañía establece reservas para estos beneficios en base a estudios actuariales efectuados por una empresa especializada. El método actuarial utilizado por el especialista para el cálculo es el "costeo de crédito unitario proyectado" y las provisiones se calculan en base a la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento de los bonos corporativos de la moneda de circulación en el país, las variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reserva para las obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes.

El incremento del costo laboral y de los intereses de estas provisiones se registran en los resultados del año y el efecto positivo o negativo en el nivel de las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra en el patrimonio como otros resultados integrales y los pagos son deducidos de la provisión.

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

**Beneficios por terminación anticipada**

Los beneficios por terminación anticipada se originan en el momento en el que el empleador decide terminar el contrato de prestación de servicios laborales en forma anticipada. La Compañía provisiona cuando existe la posibilidad real de una disminución de sus actividades o por una reestructuración de sus operaciones; en el evento de que no se origine por los eventos antes mencionados y en los casos fortuitos los beneficios establecidos en la leyes laborales para la terminación anticipada se registran en los resultados en el momento que se originan.

**m) Provisiones - pasivos acumulados**

La Compañía reconocen las provisiones cuando: (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos relacionados con sus actividades, (ii) es probable que se necesite una salida de recursos para liquidar una obligación actual en el futuro; y, (iii) el monto se ha estimado de forma fiable.

Los montos reconocidos como provisión constituyen la mejor estimación de la Compañía, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Las provisiones de largo plazo son determinadas a través del descuento de los flujos de efectivo futuros previstos a una tasa de intereses de mercado relacionada con el valor temporal del dinero. La actualización del descuento de los valores provisionados es reconocido como gasto financiero.

El resto de los costos por intereses se reconoce en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

**n) Impuesto a la renta**

El impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido de conformidad con las leyes tributarias vigentes en la República del Ecuador.

**Impuesto a la renta corriente**

El impuesto sobre la renta se calcula utilizando la tasa aplicable a las ganancias; este cargo se contabiliza en los resultados del período.

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 imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

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. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto variable, de acuerdo a la composición societaria de cada Compañía y su domicilio fiscal, y depende también de las actividades empresariales específicas que señala la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, en el ejercicio fiscal 2018: BATINMO S.A. aplicó el 25% y para el 2017 el 22% para establecer su Impuesto a la Renta.

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

Se encuentra en vigencia la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de 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. La referida norma estableció que 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.

**Impuesto a la renta diferido**

Los impuestos diferidos son calculados a la tasa de impuesto que se esperan pagar o recuperar producto de las diferencias temporales originadas entre los saldos en libros de los activos y pasivos en los estados financieros de acuerdo a NIIFs y la base contable fiscal. Los impuestos diferidos se determinan utilizando el método del activo y pasivo del balance.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen cuando es probable su recuperación mediante las ganancias fiscales futuras. El importe en libros de los activos por impuestos diferidos se examina en cada fecha del balance.

Los impuestos diferidos se reconocen en los resultados, excepto por aquellas partidas cuya contrapartida es una cuenta de patrimonio diferente a los resultados del año o acumulados, los cuales son reconocidos en la cuenta que las origina.

**o) Resultado integral por acción**

El resultado integral por acción ordinaria se calcula considerando el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El promedio de acciones en circulación en el 2018 y 2017 fue de 2.120.000 de US\$ 1 cada una.

**NOTA 4 – USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

Las políticas establecidas por la Compañía nota 3 y conforme lo requieren las NIIFs requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan a los importes registrados en los activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, los cuales tienen un efecto en los ingresos y gastos durante el periodo sobre el que se informa. Las estimaciones, juicios y suposiciones se basan en la experiencia de la Administración y otros factores, incluyendo expectativas razonables de los eventos futuros en función de las circunstancias.

Las estimaciones contables, por definición, raramente pueden ser iguales a los resultados reales. Las estimaciones, juicios y suposiciones que tienen un riesgo significativo que pueden dar lugar a un ajuste material a los importes en libros dentro del ejercicio financiero son las siguientes:

• **Provisiones para el deterioro de activos financieros**

La Compañía en forma anual realiza una revisión del valor de los activos financieros y evalúa si existen riesgos sobre la recuperación de los mismos y en base a este análisis se realiza una provisión para el deterioro de los mismos.

La Compañía considera que el monto de la provisión a la fecha de preparación de los estados financieros para los activos financieros es razonable.

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

- **Revalorización y estimación de las vidas útiles de las depreciaciones de la propiedad y equipo.**

La propiedad y equipo se contabilizan al costo, excepto por los terrenos y edificios que se registran al valor de avalúo efectuado por un perito especializado y el cual considera que el valor determinado revela el valor de mercado.

La propiedad y equipo se deprecian por el método de línea recta y en base a las vidas útiles estimadas, las cuales son revisadas en forma anual, los cambios tecnológicos, el uso extensivo, entre otros factores pueden cambiar las estimaciones del método de depreciación y las vidas útiles pueden afectar estas estimaciones. La Compañía considera que el método de depreciación y las vidas útiles son razonables y existe evidencia de algún deterioro tecnológico.

- **Deterioro de activos de larga vida**

La Compañía al finalizar cada período contable, analiza sus resultados y operaciones para validar el valor de los activos de larga vida y determinar si existen indicios de que dichos activos han sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo, para lo cual se estiman los flujos de efectivo (valor de uso) de forma independiente; por ende la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro, con cargo a resultados y son revertidas en los resultados cuando se produce un cambio en las estimaciones

- **Beneficios post empleo**

El cálculo actuarial efectuado por un especialista externo es en base al método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos. En el cálculo se utilizan suposiciones demográficas y financieras.

- Suposiciones demográficas acerca de las características de los empleados actuales y pasados que puedan recibir los beneficios. Las suposiciones demográficas son: (i) tasa promedio de sueldos a largo plazo; (ii) tasa interés actual; (iii) tasa descuento financiero; (iv) tasa inflación anual; (v) tasa de rendimiento de los activos de plan.
- Suposiciones financieras, tienen relación con los siguientes elementos: (a) la tasa de descuento; y, (b) los niveles de beneficio a satisfacer a los empleados y salarios futuros.

- **Estimación para cubrir litigios**

La Entidad reconoce, obligaciones de aquellos sucesos de tipo legal o implícito para la Compañía; estos sucesos son reconocidos cuando:

- La entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado.
- Cuando sea probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos o beneficios económicos, para liquidar la obligación; y
- El importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable.

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

**NIIF 17: Contratos de seguro**

La nueva norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de contratos de seguros y reemplaza a la NIIF 4 - Contratos de Seguro.

La norma describe un modelo general, el cual es modificado en los contratos de seguro con características de participación directa, descritos como "enfoque de honorario variable". El modelo general es simplificado si se cumplen ciertos criterios al medir el pasivo por la cobertura restante utilizando el "Enfoque de asignación de la prima".

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el importe, oportunidad e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá de forma explícita el costo de esa incertidumbre, que toma en cuenta las tasas de interés de mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

La implementación de esta norma tendrá cambios significativos en los procesos y sistemas de la Compañía y requerirá mayor coordinación entre muchas funciones del negocio, incluyendo finanzas, tecnología y cálculos actuariales.

Esta norma se aplica retroactivamente, a menos que sea impracticable hacerlo, en cuyo caso el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque de valor razonable es aplicado.

A los efectos de los requerimientos de transición, la fecha de aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que la entidad aplica por primera vez la norma, y la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de aplicación inicial. La administración de la Compañía no espera que la aplicación de la norma en el futuro tenga un impacto en los estados financieros.

**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.

**Modificaciones a la NIC 28: Participaciones a largo plazo en entidades asociadas y negocios conjuntos**

La modificación aclara que la NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de deterioro, se aplican a las participaciones a largo plazo. Adicionalmente, al aplicar la NIIF 9 a las participaciones a largo plazo, una entidad no tiene en cuenta los ajustes a su valor contable requerido por la NIC 28 (es decir, un ajuste al importe en libros de las participaciones a largo plazo derivadas de la asignación de las pérdidas de la entidad o evaluación de deterioro de acuerdo con la NIC 28).

Las modificaciones se aplican a períodos anuales que comiencen el 1 de enero el año 2019.

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

**Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto**

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto, que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida.

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

**Modificaciones a la NIC 19: Modificación, reducción o liquidación de Planes de Beneficios de Empleados**

Las enmiendas aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por la liquidación) se calcula mediante la medición del pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación), pero ignorando el efecto del techo de activo (que pueden surgir cuando el plan de beneficio definido está en una posición excedente). NIC 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo de activo que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en una segunda etapa y se reconoce en la manera normal en otro resultado integral.

Los párrafos que se refieren a la medición del costo de servicio actual y el interés neto sobre el pasivo por beneficios definidos neto (activo) también se han modificado. La Compañía ahora está requerida a utilizar supuestos actualizados de esta nueva medición para determinar el costo de servicio actual y de interés neto durante el resto del período de información después cambio en el plan.

En el caso de los intereses netos, las enmiendas dejan claro que para periodos posteriores a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos neto según la norma establecida en la NIC 19, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (teniendo también en cuenta el efecto de las contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos).

Las modificaciones se aplican de forma prospectiva. Sólo se aplican a las modificaciones, reducciones o liquidaciones de planes, que ocurren en o después del inicio del período anual en el que se aplican primero las modificaciones a la NIC 19. Estas modificaciones deben ser aplicadas en periodos que inicien en o después del 1 de febrero de 2019.

La Administración de la Compañía no espera que la aplicación de esta modificación en el futuro tenga un impacto en los estados financieros consolidados.

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

**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.

Esta interpretación aplica para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

**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 el Grupo 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 consolidados del Grupo.

**NOTA 6 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Las políticas contables significativas; el método adoptado y los criterios para el reconocimiento para la medición y la base sobre la que se reconocen ingresos y gastos, respecto de cada clase de activos y pasivos financieros se detallan en la nota 3 – e).

**a) Objetivos y políticas de administración de riesgo financiero**

La Compañía por la naturaleza de sus actividades, está expuesta a riesgos de mercado, crédito, tasa de interés, liquidez y tipo de cambio, los cuales son monitoreados constantemente a fin de identificar y medir y sus impactos y establecer los límites y controles que reduzcan los efectos en los resultados de la Compañía. El proceso de evaluación y control de los riesgos en el negocio es crítico para la rentabilidad y la Compañía es responsable por las exposiciones de riesgo. El proceso de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria.

La estructura de gestión de riesgos tiene como base los Accionistas, Directorio y la Gerencia de la Compañía, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

**(i) Accionistas**

Los accionistas y directorio son los responsables del enfoque general para el manejo de riesgos. El Directorio proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

**ii) Gerencia General**

La Gerencia General es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos, la cual proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

**(iii) Finanzas**

El área de Finanzas es responsable del control y administración del flujo de fondos de la Compañía en base a las políticas, procedimientos y límites establecidos por los accionistas, directores y la Gerencia de la Compañía, incluyendo el seguimiento a dichos procedimientos para mejorar la administración de riesgos de la Compañía.

El departamento financiero coordina el acceso a los mercados financieros nacionales y administra los riesgos financieros. Estos riesgos son: riesgo de mercado (variación de la moneda y la tasa de interés) y riesgo de crédito. El objetivo principal es supervisar y mantener una mínima exposición a los riesgos sin utilizar contratos derivados (swaps y forward) y evaluar y controlar los riesgos de crédito y liquidez.

**b) Mitigación de riesgos**

La Gerencia General y Financiera identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación con todos los departamentos.

**Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado controla el valor justo de los instrumentos financieros por los cambios en los precios de mercado, los cuales dependen de las variaciones de la tasa de interés, tasa de cambio y otros riesgos de precios, entre los cuales está el riesgo de patrimonio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en bancos y las obligaciones con bancos.

**Riesgo de tasa de interés**

El riesgo de la tasa de interés permite evaluar y monitorear el valor justo de los instrumentos financieros, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado está principalmente relacionada con las obligaciones de la Compañía de deuda de largo plazo por las tasas de interés variables.

La compañía evalúa periódicamente la exposición de la deuda de corto y largo plazo frente a los cambios en la tasa de interés, considerando sus expectativas propias respecto de la evolución futura de tasas.

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

A continuación se presenta información acerca de los instrumentos financieros con tasas de interés fija y variable:

Año 2018	Tasas de interés		Sin Interes	Total
	Fija	Variable		
<b>Activos financieros:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	31.240	-	31.240
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	1.025.598	-	-	1.025.598
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	744.363	744.363
<b>Pasivos financieros</b>				
Depósito en garantía	-	-	12.139	12.139
Cuentas por pagar - otras	-	-	9.027	9.027
Cuentas por pagar accionistas	-	-	5.848	5.848
<hr/>				
<b>Año 2017</b>				
<hr/>				
<b>Activos financieros:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	63.423	-	63.423
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	974.558	-	-	974.558
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	759.328	759.328
<b>Pasivos financieros</b>				
Depósito en garantía	-	-	12.139	12.139
Cuentas por pagar - otras	-	-	18.903	18.903
Cuentas por pagar accionistas	-	-	5.848	5.848

**Riesgo de tipo de cambio**

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

**Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito.

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por la Compañía a la fecha del balance general y los importes a desembolsar a su vencimiento, en base a los pagos no descontados que se realizarán:

Año 2018	Hasta 1 mes	De 1 año a 5 años	Total
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	31.240	-	31.240
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	-	1.025.598	1.025.598
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	744.363	744.363
<b>Pasivos financieros</b>			
Depósito en garantía	-	12.139	12.139
Cuentas por pagar - otras	9.027	-	9.027
Cuentas por pagar - accionistas	-	5.848	5.848
<b>Año 2017</b>			
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	63.423	-	63.423
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	-	974.558	974.558
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	759.328	759.328
<b>Pasivos financieros</b>			
Depósito en garantía	-	12.139	12.139
Cuentas por pagar - otras	18.903	-	18.903
Cuentas por pagar - accionistas	-	5.848	5.848

**Riesgo de capital**

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital, que es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el balance general son:

- (i) Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y
- (ii) Mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

El índice deuda-patrimonio, neto ajustado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Total pasivos	29.869	39.494
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	<u>31.240</u>	<u>63.423</u>
Deuda neta	<u>(1.371)</u>	<u>(23.929)</u>
Patrimonio, neto	<u>2.250.437</u>	<u>2.274.561</u>
Índice deuda-patrimonio, neto ajustado	<u>(0)</u>	<u>(0)</u>

**Riesgo de crédito**

La Compañía está expuesta a riesgo crediticio por sus actividades operacionales principalmente por el efectivo y equivalentes de efectivo- depósitos con bancos, inversiones, cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar y otros instrumentos financieros.

En lo referente al efectivo y otros equivalentes de efectivo en bancos e instituciones financieras y que corresponden a operaciones de corto plazo y de liquidez inmediata, el riesgo se monitorea a través de las calificaciones requeridas por los Organismos de Control, las cuales son periódicas y son realizadas por terceros (independientes) especializados y calificados por los entes de control.

El riesgo crediticio es administrado de acuerdo a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Compañía. La calidad crediticia del cliente se evalúa en forma permanente. Los cobros pendientes de los clientes son supervisados. La máxima exposición al riesgo crediticio a la fecha de presentación del informe es el valor de cada clase de activos financieros.

La Compañía ha establecido una política de riesgo, para el otorgamiento de créditos a los clientes que incluye:

- Revisión y análisis de la información recabada por parte de los oficiales de crédito, de acuerdo con parámetros establecidos por la Administración de la Compañía.
- Aprobación por parte de la Gerencia Financiera y Administrativa, del plazo de crédito.

La Compañía ha definido en su política de calificación de crédito, que las entidades del sector público no serán sujetas a análisis de crédito, ni restricción en los cupos, ya que el plazo de cobro estará definido en los términos y condiciones contractuales.

La Compañía establece una estimación para deterioro de valor, que representa su mejor estimado de las pérdidas a incurrir en relación con los activos financieros y no financieros objeto al riesgo de crédito. Esa estimación considera la pérdida máxima determinada con base a una evaluación de los mismos.

**c) Instrumentos de derivados**

La Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no mantiene derivados financieros.

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

**d) Categorías de los instrumentos financieros**

Las categorías de los instrumentos financieros son: efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar, préstamos y sobregiros y cuentas por pagar. Los valores en libros de las cuentas antes mencionados y valores razonables al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son como sigue:

	Valor en Libros	
	2018	2017
<b>Activos Financieros</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	31.240	63.423
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	1.025.598	974.558
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	744.363	759.328
<b>Pasivos Financieros</b>		
Depósito en garantía	12.139	12.139
Cuentas por pagar - otras	3.951	3.472

**Valor razonable**

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

Las técnicas utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos se describen en la nota 3 (c) Resumen de las principales políticas contables.

La Compañía ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente. Como resultado, el valor razonable no puede ser indicativo del valor neto de realización o de liquidación de los instrumentos financieros.

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para estimar los valores razonables:

- Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al valor en libros

Los activos y pasivos financieros liquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

- Instrumentos financieros a tasa fija

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares.

Los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros presentados en el estado de situación financiera son similares a los valores de mercado.

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

**NOTA 7 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde al disponible que la Compañía mantiene en sus cuentas corrientes en bancos domiciliados en Ecuador y en el exterior: PRODUBANCO S.A.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo y Equivalentes de efectivo (1)	<u>31.240</u>	<u>63.423</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde al disponible que la Compañía mantiene en sus cuentas corrientes y ahorros en bancos domiciliados en Ecuador. La categoría de calificación de la entidad financiera de acuerdo a las publicaciones requeridas por la Superintendencia de Bancos es como sigue:

<u>Nombre del Banco</u>	<u>Categoría</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA-	AAA-

**NOTA 8 – CUENTAS POR COBRAR - COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

Las transacciones con partes relacionadas en el año que terminó el 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponden a los intereses ganados en los préstamos otorgados a SINTOFIL S.A. e INMOSINT S. A. a un plazo de 90 y 360. Una vez vencido el plazo, automáticamente se renueva con las mismas condiciones. Devengan una tasa de interés anual del 9,30% y 8% respectivamente.

Los saldos de las transacciones antes mencionadas al 31 de diciembre del 2018 y 2017 son como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos corrientes:		
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	<u>1.025.598</u>	<u>974.558</u>

La remuneración pagada a los administradores de la Compañía en el 2018 fue de US\$12,000 (US\$13,000 en el 2017).

Las transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2018 y 2017 originaron los siguientes saldos en el estado de resultados y son como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intereses cobrados	<u>41.671</u>	<u>66.480</u>

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

**NOTA 9 – IMPUESTOS CORRIENTES POR RECUPERAR**

El saldo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de los impuestos corrientes por recuperar son como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones en la fuente	21.858	22.466
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado	60.968	64.171
Anticipos impuesto a la renta	3.559	13.566
	<u>86.385</u>	<u>100.203</u>

**NOTA 10 – INMUEBLES Y VEHÍCULOS**

Los saldos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de la Inmuebles y vehículos de la Compañía, es como sigue:

	<u>2018</u>			<u>2017</u>		
	<u>Costo</u>	<u>Deprecia- ción acumulada</u>	<u>Valor neto</u>	<u>Costo</u>	<u>Deprecia- ción acumulada</u>	<u>Valor neto</u>
<b>Costo</b>						
Edificios	57.781	25.279	32.502	57.780	22.390	35.391
Vehículos	141.071	88.601	52.470	141.071	74.493	66.578
	<u>198.852</u>	<u>113.880</u>	<u>84.972</u>	<u>198.852</u>	<u>96.883</u>	<u>101.969</u>

El movimiento de la depreciación acumulada de edificios y vehículos de los años que terminaron el 31 diciembre del 2018 y 2017 fue como sigue:

<b>Saldo al 31 de diciembre del 2017</b>	<u>96.883</u>
Gasto depreciación del año	<u>16.997</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2018</b>	<u>113.880</u>

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

**NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

El movimiento de las propiedades de inversión en los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	311.469	389.443
Movimientos	-	(67.000)
Depreciación	<u>(13.206)</u>	<u>(10.974)</u>
Saldo al final del año	<u><u>298.263</u></u>	<u><u>311.469</u></u>

Las propiedades de inversión corresponden a seis inmuebles en el 2018. Las propiedades de inversión de la Compañía en el año que termino el 31 de diciembre de 2018 y 2017 generaron ingresos por arriendo por US\$ 46.325 y US\$ 44.410, respectivamente.

**NOTA 12 – INVERSIONES MANTENIDAS HASTA EL VENCIMIENTO**

El saldo de las inversiones en acciones al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inversiones en acciones (1)	258.920	273.885
Derechos fiduciarios (2)	<u>485.443</u>	<u>485.443</u>
	<u><u>744.363</u></u>	<u><u>759.328</u></u>

(1) El saldo de las inversiones en acciones al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

<u>Nombre de la Compañía</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>Porcentaje de participación</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Saldo en libros</u>	
				<u>2018</u>	<u>2017</u>
Enkador S.A.	234.292	1,67%	1,17	<u>258.920</u>	<u>273.885</u>
				<u><u>258.920</u></u>	<u><u>273.885</u></u>

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

(2) El saldo al 31 de diciembre del 2018 y 2017 de los derechos fiduciarios son como sigue:

<u>Nombre de la Compañía</u>	<u>Saldo en libros</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Derechos Fiduciarios en el Fideicomiso Parque Real	277.358	277.358
Valuación Derechos Fiduciarios	208.085	208.085
	<u>485.443</u>	<u>485.443</u>

Los derechos fiduciarios constituyen el saldo del aporte del terreno efectuado al Fideicomiso Parque Real constituido el 6 de febrero del 2002 para desarrollar por etapas un proyecto inmobiliario que consiste en quince torres de diez pisos para un total de aproximadamente mil soluciones habitacionales que incluyen departamentos de vivienda, oficinas, suites, locales comerciales y estacionamientos. El administrador fiduciario es la Compañía Administradora de Fondos y Fideicomisos FIDEVAL S.A. (hasta el 9 de septiembre de 2013, la Administradora de Fondos del Pichincha, FONDOS PICHINCHA S.A).

El Fideicomiso tiene como constituyentes y beneficiarios a las Compañías: Uribe Shwarzkopf Ingenieros y Arquitectos Cía. Ltda., la Compañía Inmobiliaria El Batan Batinmo S.A. y la Compañía Inmosint S.A.

**NOTA 13 – DEPÓSITOS RECIBIDOS EN GARANTÍA**

La Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 ha recibido garantías por las propiedades arrendadas por US\$ 12,139 en cada año.

**NOTA 14 – CUENTAS POR PAGAR - OTRAS**

Los saldos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de pagos anticipados son como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores	3.737	3.236
IESS y Provisión beneficios sociales	214	214
Otras Cuentas por Pagar	-	22
	<u>3.951</u>	<u>3.472</u>

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

**NOTA 15 – PROVISIÓN PARA JUBILACIÓN PATRONAL**

El movimiento de las provisiones para jubilación patronal en los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	2.605	3.481
Cargado al gasto del año	<u>250</u>	<u>(877)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>2.855</u>	<u>2.604</u>

El saldo de la reserva para jubilación patronal constituye la obligación que tiene la Compañía de reconocer una pensión a todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma institución de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo.

La Compañía acumula estos beneficios en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios consultores. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el de "costeo de crédito unitario proyectado" y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo.

De acuerdo a los estudios actuariales contratados por la Compañía, la provisión cubre a todos los empleados, el valor presente de la reserva matemática actuarial de la jubilación patronal al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponde a la estimación de los empleados cuya antigüedad es menor a 10 años.

Los principales supuestos utilizados en la determinación de la obligación provisiones para jubilación patronal y bonificación por desahucio de la Compañía son los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tasa de incremento salarial	3,8%	4,0%
Tasa de descuento	8,2%	8,3%

Los cambios en las tasas antes indicadas pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

La Compañía controla este riesgo actualizando la valuación actuarial cada año, por consiguiente, las variaciones entre las tasas y supuestos actuariales utilizados y los cambios efectivamente ocurridos se ajustan en base anual.

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

**NOTA 16 – PATRIMONIO**

**Capital Acciones**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las acciones ordinarias autorizadas, suscritas y pagadas son 2.120.000 acciones de US\$ 1.

El saldo de las acciones en tesorería al 31 de diciembre de 2018 y 2017 corresponden a la recompra de las acciones a los accionistas minoritarios y las cuales corresponden a 220,000 acciones de US\$1 cada una, las cuales deben ser transferidas a los accionistas actuales o terceros mediante el proceso de venta de las mismas.

**Reserva Legal**

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Esta reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital la porción que excede al 50% o para cubrir pérdidas en las operaciones.

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF**

Los resultados de la adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

**NOTA 17 – INGRESOS DE OPERACIÓN**

Un detalle de ingresos de operación de los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arriendos y Comisiones	(1)	46.867	157.568
		<u>46.867</u>	<u>157.568</u>

- (1) Los ingresos por arriendos constituyen las rentas cobradas por las propiedades y ascendieron a \$51,377 en 2018 (\$44,410 en 2017). Adicionalmente la empresa registró un ingreso por la comisión de la venta de un terreno por \$113,158 en 2017.

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

**NOTA 18 – IMPUESTO A LA RENTA**

**Conciliación tributaria**

El impuesto a la renta corriente de los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 difiere de la aplicación de la tasa del impuesto a renta del 25% y 22% a las utilidades contables de los respectivos años, debido a lo siguiente:

	<u>Monto de las partidas</u>		<u>Impuesto a la renta</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
(Pérdida) Utilidad antes de impuesto a a renta	(5.906)	47.915	(1.477)	10.541
Gastos no deducibles	<u>19.311</u>	<u>10.152</u>	<u>4.828</u>	<u>2.233</u>
<b>Base tributaria e impuesto a la renta</b>	<u><b>13.405</b></u>	<u><b>58.067</b></u>	<u><b>3.351</b></u>	<u><b>12.774</b></u>
<b>Anticipo de impuesto a la renta determinado</b>			<u><b>(3.351)</b></u>	<u><b>(15.058)</b></u>
Tasa de impuesto a la renta efectiva			<u><b>-25%</b></u>	<u><b>-26%</b></u>

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tarifa del impuesto a la renta del 25% en el 2018 y del 22% en el 2017; puede reducirse en un 10% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital social.

En el evento de que el impuesto a la renta causado no fuese superior al anticipo mínimo declarado en el impuesto a la renta del año, este constituye el impuesto a la renta del año. El anticipo mínimo del impuesto a la renta, se calcula aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertas deducciones), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles más los gastos no deducibles. El anticipo del impuesto a la renta es compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción.

Los dividendos pagados a sociedades domiciliadas en Ecuador y del exterior son exentos del impuesto a la renta, con excepción de las domiciliadas en paraísos fiscales o en jurisdicciones con tarifas de impuestos menores vigentes en la República del Ecuador.

**Otros beneficios Tributarios**

Además de lo antes mencionado para el cálculo del impuesto a la renta, serán deducibles adicionalmente los siguientes rubros:

- Gastos incurridos por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e innovación tecnológica, gastos en la mejora de productividad, gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.
- Depreciación y amortización de adquisiciones de maquinarias y equipos y tecnologías destinadas a la implementación de producción más limpia, generación de energías renovables, la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.
- Incremento neto de empleos por un período de cinco años, cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas.

## INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.

### Notas a los estados financieros

- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código Orgánico de la Producción, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.
- Se excluirá en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, adicionalmente los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción para las nuevas inversiones.
- En los pagos al exterior realizados por las sociedades, aplicarán la tasa de impuesto a la renta determinada para la sociedad como porcentaje de retención en la fuente del impuesto a la renta sobre dichos pagos.
- Exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta para los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registrados y que devenguen intereses a las tasas establecidas por el Banco Central del Ecuador, otorgados por instituciones financieras del exterior, debidamente establecidas y que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas para los pagos realizados al exterior, por amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción y que devenguen intereses a las tasas referenciales; y, los pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).

### Movimiento de impuesto a la renta por pagar

El movimiento de la cuenta por pagar – impuesto a la renta es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	15.058	16.585
Pago Impuesto año anterior	(10.007)	(12.704)
Retenciones en la fuente	(5.051)	(3.881)
Impuesto a la renta del año	<u>3.351</u>	<u>15.058</u>
Saldo al final del año	<u>3.351</u>	<u>15.058</u>

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

**Impuesto diferido**

Un resumen de las partidas e impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

Partidas de impuesto diferido	Monto de las partidas		Impuesto a la renta	
	2018	2017	2018	2017
Depreciación de Inmuebles:	(1.445)	(1.445)	(361)	(318)
Jubilación Patronal	2.855	2.604	714	573
			353	255
Disminución del año / cargo en los resultados			(98)	193
			255	448

Para el cálculo de impuesto diferido se ha considerado la tasa del 25% para el 2018 y del 22% para el 2017.

El SERVICIO DE RENTAS INTERNAS mediante **Circular No. NAC-DGECGC15-0000012**, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 653 del 21 de Diciembre del 2015, manifiesta que para propósitos tributarios se permite el registro contable de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los casos que establezca el reglamento y en caso de controversia entre las normas tributarias y las normas contables y financieras (NIIFs), prevalecerán las primeras. El Servicio de Rentas Internas "SRI" en la circular antes mencionada establece lo siguiente:

- Los estados financieros constituyen la base para la presentación de las declaraciones de impuestos, así como para la presentación a los Organismos de Control (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y a la Superintendencia de Bancos).
- La Norma Internacional de Contabilidad No 12- Impuesto a las ganancias (NIC 12) y en la Sección 29 de la NIIF para PYMES establecen y requieren el reconocimiento, medición y revelación de los impuestos diferidos, sin embargo el SRI establece que únicamente se reconocerán los efectos de la aplicación de activos por impuestos diferidos en los casos y condiciones establecidos en la normativa tributaria pertinente, provenientes de sucesos económicos, transacciones o registros contables, que se originen a partir del 1 de enero del 2015; a excepción de los efectos provenientes de las pérdidas y los créditos tributarios conforme la normativa tributaria vigente.
- Los pasivos por impuestos diferidos contabilizados, en cumplimiento del marco normativo tributario y por la aplicación de las NIIFs, se mantendrán vigentes para su respectiva liquidación.
- La tarifa del impuesto a la renta que se utilizará para la estimación de los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos conforme lo establecen las NIIFs, será la establecida en la normativa tributaria.
- Los activos y pasivos por impuestos diferidos pueden ser recuperados o pagados posteriormente a través de la conciliación tributaria, deben ser reconocidos contablemente en el balance general, en la cuantía respectiva y en el momento adecuado, respetando las disposiciones tributarias vigentes y en las NIIFs mencionadas en la presente resolución según sea el caso.

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**  
**Notas a los estados financieros**

Revisiones fiscales

El Servicio de Rentas Internas de acuerdo con disposiciones legales, tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años posteriores a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuestos. La Compañía no ha sido revisada hasta el 31 de diciembre del 2018.

**NOTA 19 – COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre del 2018 no existen compromisos o contingencias que deban ser revelados.

**NOTA 21 – PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

El Gobierno Ecuatoriano mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 494, del 31 de Diciembre de 2004, estableció que las Compañías que realicen operaciones con sus partes relacionadas domiciliadas en el exterior, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo y un estudio de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con partes relacionadas del exterior.

La Administración Tributaria mediante Resolución No. DGERCGC15-00455 publicada el Registro Oficial No. 878 de 29 de marzo de 2015, dispuso modificar el alcance para la presentación de información, incluyendo también a las transacciones realizadas con partes relacionadas locales y sus montos para el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2015. De acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes las obligaciones en referencia al cumplimiento de precios transferencia son como sigue:

a) Informe Integral de Precios de Transferencia

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía por más de US\$15,000,000 (tienen la obligación de presentar un informe integral de precios de transferencia.

b) Anexo de Precios de Transferencia

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía entre US\$3,000,000 hasta US\$14,999,999 tienen la obligación de presentar la información suplementaria de Precios de Transferencia en un Anexo establecido por el SRI.

Las compañías que realicen transacciones u operaciones (compras y/o ventas) que excedan el 50% del total de las transacciones son consideradas partes relacionadas para propósitos tributarios independientemente de los aspectos contractuales o vínculos legales.

A la fecha de emisión de estos estados financieros las transacciones con partes relacionadas no exceden los límites para la presentación de información suplementaria de precios de transferencia.

**NOTA 22 – NUEVAS DISPOSICIONES LEGALES**

En el Suplemento del Registro Oficial No. 176 del 6 de febrero de 2018 se publicó la Resolución No. NAC-DGECCGC18-00000001 mediante la cual aprueba la deducibilidad de los gastos personales. Esta normativa señala que: