

# **PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S.A.**

**PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S.A.**  
**Políticas contables significativas**

---

**1. OPERACIONES**

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, Ecuador el 6 de mayo de 1971 e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de mayo del mismo año con la razón social PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S.A.

El objeto social de la Compañía es realizar Actividades Agrícolas de acuerdo con las reformas de los estatutos sociales inscritas en el Registro Mercantil con fecha 05 de enero del 2016 y con el Registro Único de Contribuyentes.

Las acciones de PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S.A. en el período 2013, estaban distribuidas de la siguiente manera:

<b>Nombre del accionista</b>	<b>País</b>	<b>Aporte</b>	<b>%</b>
Gesfarsa S.A.	Ecuador	80	40%
Graham Madsen Jeffrey Stewart	EEUU	40	20%
Vinueza Estrada Julio Cesar (Herederos)	Ecuador	4	2%
Kensington Global Ventures LLP	Inglaterra	40	20%
Vinueza Moscoso Julio Honorato (Herederos)	Ecuador	36	18%
		<b>200</b>	<b>100%</b>

**2. IMPORTANCIA RELATIVA**

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

**3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS**

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la

---

situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

#### **4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus Estados Financieros se presenta a continuación:

##### **4.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros de PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S.A., han sido preparados íntegramente y sin reservas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2013.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

##### **4.2 Moneda funcional y de presentación**

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

##### **4.3 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

##### **4.4 Efectivo y equivalentes de efectivo**

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez, incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

##### **4.5 Otras cuentas por cobrar**

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originados en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su

---

costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

#### **4.6 Propiedades de inversión**

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial.- Las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior.- Las propiedades de inversión se miden por su valor razonable menos costo de venta.

Los ajustes del valor razonable se harán de forma periódica, previo a un análisis de la Administración, en donde se determine si existen indicios de que la propiedad de inversión ha sufrido cambios significativos en su valor razonable. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del período en que surjan.

#### **4.7 Inversión en acciones**

Inversiones en subsidiarias.- En este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades dependientes sobre las que la Compañía tiene el poder para dirigir las políticas financieras y de operación, generalmente su participación es superior a la mitad de los derechos de voto.

En los estados financieros separados, estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente al costo menos cualquier pérdida por deterioro, o como un instrumento financiero o utilizando el método de participación reconociendo cualquier efecto en los resultados del período. La Matriz considerará a una Subsidiaria a partir de la fecha en que se asume el control y la excluirá en la fecha en que cesa el mismo.

Inversiones en asociadas.- En este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente su participación accionaria está entre el 20% y el 50% de los derechos de voto.

En los estados financieros separados, estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente al costo menos cualquier pérdida por deterioro, o como un instrumento financiero o utilizando el método de participación reconociendo cualquier efecto en los resultados del período; no se reconocen pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o pagos realizados en nombre de la asociada en la cual participa.

Inversiones en otras Compañías.- En este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía no ejerce influencia significativa y tienen una participación de hasta un 20% de los derechos de voto. Se miden inicialmente a su costo de adquisición y posteriormente a su valor razonable menos costos de venta.

#### **48 Patrimonio**

Capital asignado. - En este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Resultados acumulados. - En este grupo contable se registran las utilidades / pérdidas netas retenidas y del ejercicio, sobre las cuales la Compañía no ha determinado un destino definitivo.

#### **49 Reconocimiento de ingresos**

Se reconocen cuando, como resultado de las transacciones por prestación de servicios, pueden ser estimados considerando el grado de terminación de la prestación a la fecha del balance y es probable que la empresa reciba beneficios económicos derivados de la transacción; adicionalmente, que el grado de terminación de la transacción, en la fecha del balance, puede ser medido con fiabilidad.

#### **4.10 Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

#### **4.11 Medio ambiente**

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

#### **4.12 Estado de flujos de efectivo**

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

#### **4.13 Cambios en políticas y estimaciones contables**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre del 2012.

#### **4.14 Otra información a revelar**

Una entidad revelará, en el resumen de las políticas contables significativas o en otras notas, los juicios, diferentes de aquéllos que involucren estimaciones que la gerencia haya realizado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la entidad y que tengan un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

### **5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO**

#### **5.1 Factores de riesgo financiero**

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

##### **(a) Riesgo de crédito**

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos y cuentas por cobrar. Respecto de las cuentas por cobrar, no existen concentraciones significativas.

##### **(b) Riesgo de liquidez**

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

---

**(c) Riesgos de mercado**

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

- Riesgo de tasa de interés. - Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía no mantuvo obligaciones u operaciones de crédito.

- Riesgo de tasa de cambio. - Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía no realizó transacciones en moneda extranjera.

- Otros riesgos de precio. - Los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía no realizó transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

## **6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

### **a) Deterioro de inversiones corrientes**

Al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones, corrientes comparando el saldo en libros y el valor del mercado o valor recuperable teniendo en cuenta la calificación de riesgo del banco o institución financiera en donde se encuentran invertidas; cuando el valor en libros excede el valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

**b) Deterioro por cuentas incobrables**

Al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

**c) Provisión por obsolescencia de inventarios**

Al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inventarios comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de obsolescencia tomando en cuenta fechas de caducidad y tiempo máximo de stock de inventarios; cuando el valor en libros de los activos excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

**d) Provisión por valor neto realizable de inventarios**

Al final de cada período contable se evalúa la existencia evidencia objetiva de que no se podrá recuperar el costo de los inventarios comparando el saldo en libros y el valor neto realizable tomando en cuenta los precios de venta menos los costos de venta para productos terminados y los precios de venta menos los costos de conversión y los costos de venta para materias primas; cuando el valor en libros de los activos excede su valor neto de realización se considera deterioro.

El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

**e) Impuestos diferidos**

Al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

**f) Vidas útiles y valores residuales**

Al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

**g) Deterioro de activos no corrientes**

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

Una pérdida por deterioro en relación con el menor valor de inversiones no se reversa.

**h) Provisiones por desmantelamiento y/o medioambientales**

Al final de cada período contable se evalúa bajo criterio técnico la necesidad de realizar provisiones por desmantelamiento principalmente de la maquinaria o planta industrial y por resarcimiento ambiental para prevenir y reparar los lugares ocupados para la actividad de la Compañía por los efectos causados sobre el medio ambiente.

**i) Valor razonable de activos y pasivos**

En ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

## 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del	31 de diciembre del
	2013	2012
<b>Propiedades de inversión</b>		
Terreno 048-0560-000-0-0-01(1)	1,415,593	1,415,593
Terreno 048-0560-001-0-0-01(2)	157,895	157,895
<b>Total propiedades de inversión</b>	<b>1,573,488</b>	<b>1,573,488</b>

(1) Corresponden a 289 hectáreas de terreno ubicado en la Parroquia Pascuales código catastral 48-0560-000, que se encuentran valorados de acuerdo al Certificado de Avalúos y Registros de Predios Urbanos # 2012 - 410978, cabe destacar que de este inmueble 124 hectáreas mantienen un doble catastro, más no mantiene juicios de expropiación, 158 hectáreas mantienen todavía juicios por expropiaciones realizadas por el Muy Ilustre Municipio de Guayaquil y 7 hectáreas fueron afectadas por la servidumbre del poliducto Monteverde – Pascuales.

(2) Corresponden a 32 hectáreas de terreno ubicado en la Parroquia Pascuales código catastral 48-0560-001, que se encuentran valorados de acuerdo al Certificado de Avalúos y Registros de Predios Urbanos # 2012 - 410979.

## 8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del	31 de diciembre del
	2013	2012
<b>Otras cuentas por cobrar a largo plazo</b>		
Juicios por expropiación	450,212	450,212
<b>Total otras cuentas por cobrar a largo plazo</b>	<b>450,212</b>	<b>450,212</b>

Al 31 de diciembre del 2013, corresponden a la creación de cuentas por cobrar al Muy Ilustre Municipio de Guayaquil por la implantación de juicios en contra del cabildo, por expropiaciones realizadas en el período 2012 de terrenos contenidos en el código catastral 48-0560-000. (Ver nota 12)

**9. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2013, el capital social de la Compañía está constituido por US\$ 200, conformado por 500 acciones ordinarias suscritas y pagadas con valor nominal de US\$ 0.40 cada una.

**10. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES**

Al 31 de diciembre del 2013, se presentan aportes para futuras capitalizaciones realizadas por los accionistas en períodos anteriores que ascienden a US\$ 3.275, los cuales están pendientes de ser capitalizados.

**11. RESULTADOS ACUMULADOS**

**Adopción de NIIF por primera vez**

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta “Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados 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.

Al 31 de diciembre del 2013 la cuenta por adopción de NIIF por primera vez, refleja un saldo por US\$ 2'021.539.

**Pérdidas acumuladas**

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía presenta pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores por US\$ (1.189).

**12. CONTINGENTES**

La Compañía se encuentra en la defensa legal de juicios de expropiación que el Muy Ilustre Municipio de Guayaquil realizó en contra de varios lotes de tierras ubicado en la Parroquia Pascuales código catastral 48-0560-000 de propiedad de Parque Industrial Ecuatoriano S.A. y que a su vez los sigue en contra de varios adjudicatarios del EX – IERAC a quienes este les entrego títulos de un supuesto Predio al que denomino la Aguada y que lo superpuso encima de la totalidad del Predio Junquillal de propiedad de Parque Industrial Ecuatoriano S.A.

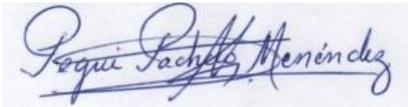
**13. SANCIONES**

**De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros**

De acuerdo al Informe de Control No. SCVS-INC-DNICAI-SIC-18-138 con fecha 12 de abril del 2018, se puntualizaron observaciones que se recomendó para seguimiento de control posterior, las mismas que fueron notificadas mediante Oficio No. SCVS-SG-2018-00041619-O del 15 de mayo del 2018, Por lo que la Compañía con fecha 26 de noviembre del 2018 realizó la corrección y carga de los Estados Financieros rectificatorios de los períodos 2012, 2013, 2014 y 2015, dando cumplimiento a las observaciones indicadas por el Organismo de Control.

**De otras Autoridades Administrativas**

No se han aplicado sanciones a la Compañía o sus Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013.



Ing. Pegui Pacheco Menéndez  
Contadora General