

## NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE INVERSIONISTA PEMASAL S. A.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

La compañía fue constituida el 24 de Mayo del 1988 para dedicarse a la administración de bienes raíces e inmuebles pudiendo dentro de tal actividad adquirir toda clase de bienes inmuebles, constituir propiedad horizontal sobre edificios y casas, enajenar, arrendar, subarrendar y administrar inmuebles.

La compañía es poseída en un 99.97% por Corinto Port Services Inc.

### 1) Políticas contables significativas

- 1.1. Estado de cumplimiento** – Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

- 1.2. Base de preparación** – Los estados financieros de Inversionista Pemasal S. A., comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2016. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.
- 1.3. Efectivo y bancos** – Incluye aquellos activos financieros líquidos y saldos por depósitos en instituciones financieras locales y del exterior.
- 1.4. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** – Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.
- 1.5. Propiedades de inversión** – Son aquellas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.
- 1.6. Activo no corriente mantenido para la venta** – Son activos recuperables a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable dentro del período de un año desde la fecha de clasificación y el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual.
- 1.7. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** – Son registradas a su valor razonable.

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

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía realiza la compensación de activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos, sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente al Organismo de Control Tributario.

**1.8.3. Impuestos corrientes y diferidos** – Se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en el resultado del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

**1.9. Reconocimiento de ingresos** – Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

**1.9.1. Ingresos por arrendamientos** – Se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

**1.10. Costos y gastos** – Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

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

**2) Efectivo en Caja y Bancos**

Al 31 de Diciembre del 2016, el efectivo en caja y bancos corresponde a:

	<u>US\$</u>
Caja	200.00
Bancos locales	<u>1,729.70</u>
	<u>1,929.70</u>

**3) Cuentas por Cobrar al SRI**

Al 31 de Diciembre del 2016, incluye principalmente saldo a favor por excesos de impuesto a la renta del año actual y años anteriores:

	<u>US\$</u>
Crédito tributario de IVA	242.03
Excesos anticipos Impuesto a la renta a)	<u>41,293.27</u>
	<u>41,535.30</u>

(a)	CREDITO TRIBUTARIO POR RETENCIONES EN LA FUENTE 2013	10,789.97
	RETENCIONES EN LA FUENTE DE CLIENTES AÑO 2013	20,464.00
	(-) VALOR APLICADO EN DECLARACION AÑO 2016	<u>9,674.03</u>
	CREDITO TRIBUTARIO POR RETENCIONES EN LA FUENTE 2014	10,782.78
	RETENCIONES EN LA FUENTE DE CLIENTES AÑO 2014	10,782.78
	(-) VALOR APLICADO EN DECLARACION AÑO 2016	<u>0.00</u>
	CREDITO TRIBUTARIO POR RETENCIONES EN LA FUENTE 2015	10,342.21
	RETENCIONES EN LA FUENTE DE CLIENTES AÑO 2015	10,342.21
	(-) VALOR APLICADO EN DECLARACION AÑO 2016	<u>0.00</u>
	CREDITO TRIBUTARIO POR RETENCIONES EN LA FUENTE 2016	9,378.31
	RETENCIONES EN LA FUENTE DE CLIENTES AÑO 2016	9,378.31
	(-) VALOR APLICADO EN DECLARACION AÑO 2016	<u>0.00</u>
	<b>Total</b>	<u><u>41,293.27</u></u>

De acuerdo a lo estipulado en el Art. 47 de la Ley de Impuesto a la Renta, el contribuyente podrá solicitar el pago en exceso, presentar su reclamo de pago indebido o utilizarlo directamente como crédito tributario sin intereses en el

impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

#### 4) Cuentas y Documentos por Cobrar

Al 31 de diciembre del 2016 el detalle de las cuentas y documentos por cobrar es el siguiente:

		<u>US\$</u>
Cientes locales	a)	3,569.08
Cientes Relacionados	b)	<u>43,335.00</u>
		<u>46,904.08</u>

- a) Corresponde al valor por cobrar a Seguridad Privada y Servicios Afines Seguprisa S.A. por servicios de arrendamiento.
- b) Corresponde principalmente a cuentas por cobrar a Servicios Navales Fluvimar S.A. por US\$ 15,900.00, Naviservicios S.A. por US\$ 10,600.00 y Agnamar S.A. por US\$ 9,620.00.

#### 5) Propiedades de inversión

Al 31 de Diciembre del 2016, el detalle de las propiedades de inversión es el siguiente:

Propiedad	<u>US\$</u>			
	<u>Costo Histórico</u>	<u>Revalorización</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Saldo</u>
Terreno	138,760.63	715,884.42	0.00	854,645.05
Edificio	<u>1,523,955.97</u>	<u>0.00</u>	<u>-704,201.30</u>	<u>819,754.67</u>
	<u>1,662,716.60</u>	<u>715,884.42</u>	<u>-704,201.30</u>	<u>1,674,399.72</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía, se obtuvo a través del avalúo municipal determinado para esa fecha.

#### 6) Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre del 2016 las cuentas por pagar corresponden a obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos principalmente a proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal y no generan intereses pues sus plazos no superan los 90 días, un detalle es el siguiente:

		<u>US\$</u>
Proveedores locales	a)	7,917.03
Otras cuentas por pagar		<u>104.59</u>
		<u>8,021.62</u>

- a) Incluye principalmente US\$ 5,401.39 por pagar a Mapfre Atlas Compañía de Seguros por renovación de póliza de seguro contra incendios.

## 7) Cuentas por Pagar al SRI

Las obligaciones por pagar al Servicio de Rentas Internas por impuestos cotejadas con las declaraciones de impuestos se detallan a continuación:

		<u>US\$</u>
Retención en la Fuente 2%	a)	3.09
Retención en la Fuente 1/1000	a)	<u>4.55</u>
		<u><u>7.64</u></u>

- a) Declarados mediante formulario 103 no.128679921, Fecha de Recaudación 13 de Enero del 2017.

## 8) Otras Cuentas por pagar a Corto Plazo

Al 31 de Diciembre del 2016 el detalle de las otras cuentas por pagar a corto plazo es el siguiente:

		<u>US\$</u>
Dividendos accionistas por pagar		1.08
Provisiones a corto plazo	a)	<u>9,300</u>
		<u><u>9,301.08</u></u>

- a) Incluyen US\$4,900.00 por provisión de honorarios profesionales de auditoría externa de los estados financieros del año 2016; US\$2,700.00 por provisión de Impuesto 1.5xmil de la M.I. Municipalidad de Guayaquil; US\$1,500.00 por provisión de la contribución a la Superintendencia de Compañías.

## 9) Patrimonio

El detalle del Patrimonio al 31 de Diciembre del 2016 es el siguiente:

	<u>US\$</u>
Acciones nominativas	338,800.00
Reserva legal	18,030.78
Reserva facultativa	149,515.53
Reserva de capital	506,867.97
Resultado acumulado por aplicación NIIF 1era. Vez	736,117.53
Utilidad del ejercicio	<u>12,948.70</u>
	<u><u>1,762,280.51</u></u>

### 9.1. Reserva Legal

La cuenta Reserva Legal presenta el monto al cierre de cada año de las utilidades apropiadas a dicha reserva por la compañía. La empresa debe apropiar a esta reserva un mínimo del 10% de sus utilidades netas anuales hasta que el saldo de la reserva alcance el 50% del capital social. La reserva

legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

## **9.2. Reserva Facultativa**

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previa aprobación de la Junta General de Accionistas.

