

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

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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 2018, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2018. 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 imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

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 imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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 2018, el efectivo en caja y bancos corresponde a:

	US\$	
Caja	200.00	✓
Bancos locales	667.92	✓
	<u>867.92</u>	

3) Cuentas por Cobrar al SRI

Al 31 de Diciembre del 2018, corresponde a US\$ 163.90 por crédito tributario por impuesto al valor agregado. ✓

4) Cuentas y Documentos por Cobrar

Al 31 de diciembre del 2018 el detalle de las cuentas y documentos por cobrar es el siguiente:

		US\$
Clientes relacionados	a)	133,717.03
Otras cuentas por cobrar		656.57
		<u>134,373.60</u> ✓

a) Incluye principalmente a cuentas por cobrar a Servicios Navales Fluvimar S.A. por US\$ 30,640.00; Agnamar S.A. por US\$ 50,847.03 y Ecu nave por US\$ 21,510.00.

5) Propiedades de inversión

Al 31 de Diciembre del 2018, el detalle de las propiedades de inversión es el siguiente:

Propiedad	US\$			
	Costo Histórico	Revalorización	Depreciación	Saldo
Terreno	138,760.63	0.00	0.00	138,760.63
Edificio	1,523,955.97	715,884.42	-704,201.30	1,535,639.09
	<u>1,662,716.60</u>	<u>715,884.42</u>	<u>-704,201.30</u>	<u>1,674,399.72</u> ✓

Las propiedades de inversión se valoran a su valor razonable.

6) Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre del 2018 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)	5,278.90
Otras cuentas por pagar	<u>102.00</u>
	<u>5,380.90</u> ✓

a) Incluye principalmente US\$ 5,277.80 por pagar a Ernst & Young Ecuador Cia. Ltda. por servicio de auditoría externa.

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>
Impuesto a la Renta por pagar	4,868.40
Retención en la Fuente 2%	25.26
Retención en la Fuente 1/1000	<u>3.72</u>
	<u>4,897.38</u> ✓

8) Provisiones a Corto Plazo

Corresponde a provisiones por honorarios profesionales de auditoría externa US\$ 252.00, impuesto 1.5xmil de la M.I. Municipalidad de Guayaquil US\$ 2,686.36, contribución a la Superintendencia de Compañías US\$ 1,488.07.

9) Patrimonio

El detalle del Patrimonio al 31 de Diciembre del 2018 es el siguiente:

	<u>US\$</u>
Acciones nominativas	338,800.00
Reserva legal a)	20,968.24
Reserva facultativa b)	161,169.36
Reserva de capital	506,867.97
Resultados acumulados	736,117.53
Utilidad del ejercicio	<u>17,108.80</u>
	<u>1,781,031.90</u> ✓

a) 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.

b) 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.

