

## **PINETOPCORP S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

##### **1. OPERACIONES**

La Compañía fue constituida en Ecuador el 18 de agosto del año 1998 y sus operaciones corresponden a actividades de administración de bienes inmuebles.

Las actividades y operaciones que realiza la Compañía están reguladas por la Ley de Compañías.

##### **Aprobación de los estados financieros -**

Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de fecha 27 de marzo del 2017 del Gerente General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

##### **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

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

Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF para las PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2016 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos Estados Financieros.

##### **2.1 Bases de preparación de estados financieros. -**

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que pueden ser adoptadas en Ecuador bajo determinadas circunstancias y condiciones y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para las PYMES requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los Estados Financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

##### **2.2 Moneda funcional y moneda de presentación-**

Las partidas en los Estados Financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los Estados Financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

##### **2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo-**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo y depósitos en bancos.

##### **2.4 Activos y pasivos financieros**

###### **2.4.1 Clasificación-**

La Compañía posee activos y pasivos financieros clasificados en las siguientes categorías: "Documentos y Cuentas por cobrar", "Cuentas y Documentos por pagar" y "Otros pasivos corrientes".

La clasificación representa el propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

**Documentos y Cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera por los Documentos y Cuentas por cobrar a clientes relacionados, son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo por lo que se incluyen en el activo corriente.

**Cuentas y Documentos por pagar:** representados en el estado de situación financiera por las Cuentas y Documentos por pagar a las obligaciones pendientes con nuestros proveedores así mismo con plazos fijos y determinables de cancelación.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por los préstamos con instituciones financieras no mayores a un plazo de 12 meses por eso se incluyen en los pasivos corrientes.

###### **2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:**

###### **Reconocimiento -**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

## PINETOPCORP S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

##### Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su costo más cualquier costo atribuible a la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

##### Medición posterior -

**a) Documentos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) **Cuentas por cobrar a clientes:** Las cuentas por cobrar comerciales son los montos adeudados, en el curso normal de los negocios. Se presentan a su valor nominal menos los cobros realizados. Se registra una provisión, en caso de ser necesario, para cubrir el deterioro de las mismas la cual se carga a los resultados del año.

Al 31 de diciembre del 2016, no se ha constituido una provisión para cubrir el deterioro, debido a que los saldos por cobrar son menores a 30 días.

**b) Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) **Préstamos con instituciones financieras:** Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratadas a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de Gastos Financieros. Los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, dentro el rubro Porción corriente de las obligaciones financieras de largo plazo.

(ii) **Cuentas por pagar a proveedores:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 90 días. A l 31 de diciembre del 2016, la Compañía no presenta cuentas por pagar mayores a 12 meses.

##### Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo.

Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

##### 2.5 Propiedades y equipos-

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del Propiedades y equipo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus activos fijos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de los activos fijos son las siguientes:

	Numero de años
Muebles y enseres:	
Equipos de oficina	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Instalaciones	5

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se registran en el estado de resultados integrales.

## **PINETOPCORP S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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

#### **2.6 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros-**

Los activos sujetos a depreciación (Propiedades y equipos) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2016 se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros (Propiedades y equipo), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

#### **2.7 Impuesto a la renta-**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce directamente en el patrimonio.

#### **Impuesto a la renta corriente**

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 del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2011 entró en vigor 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. Durante el 2015 la Compañía registró como impuesto a la renta causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables.

#### **Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

#### **2.8 Provisiones corrientes-**

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, principalmente por beneficios sociales a empleados se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el monto se ha estimado de forma confiable.

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

#### **2.9 Beneficios a los empleados-**

**Beneficios de corto plazo:** Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

## **PINETOPCORP S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones. Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Activos fijos:** La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.
- **Provisiones por beneficios a los empleados:** Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y desahucio - Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- **Impuesto a la renta diferido:** La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF para las PYMES) se revertirán en el futuro contra la utilidad gravable.

#### **INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

##### **Valor razonable de instrumentos financieros**

El valor en libros de Cuentas por cobrar a clientes, efectivo y equivalentes de efectivo, Obligaciones Financieras y Cuentas por pagar a proveedores se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos y a que los pasivos generan una tasa de interés de mercado.

#### **5. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES**

La Administración, basada en el análisis individual de sus clientes, no consideró necesario registrar un monto de provisión para cubrir el deterioro de dichos saldos por cobrar en el 2016, porque sus cuentas por cobrar tienen una antigüedad promedio menor a 90 días.

#### **6. OBLIGACIONES BANCARIAS**

Corresponde a préstamos bancarios, garantizados a firmas, con vencimiento en el 2017, y cuyo objeto es financiar capital de trabajo.

#### **7. IMPUESTOS**

##### **a) Situación fiscal -**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada, los mismos se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

##### **b) Impuesto a la renta diferido -**

Al 31 de diciembre del 2016, el impuesto diferido se determinó aplicando una tasa del 22% en función de lo contemplado en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones vigente a partir de enero del 2011.

#### **8. CAPITAL SOCIAL**

##### **Capital social -**

Al 31 de diciembre del 2016, el capital social está representado por acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

#### **9. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.