

PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresadas en USDólares)

A. PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.:

La Compañía se constituyó el 26 de agosto de 2016 en la ciudad de Guayaquil, mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SAS-16-0004682 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y fue inscrita en el Registro Mercantil el 23 de septiembre de 2016 bajo la denominación de Parque Industrial y Comercial PICNUTEC S.A., la misma que es creada por efecto de la escisión de la compañía NUTEC REPRESENTACIONES S.A.

La Compañía tiene como objeto principal la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, han sido emitidos con autorización de fecha 16 de enero de 2017 por parte del Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

A continuación se describen las bases de presentación utilizadas para elaborar los estados financieros:

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2016), que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros adjuntos y sus notas.

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión, que se miden a su valor revalorizado. En el caso del costo histórico, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2000, el Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

A continuación mencionamos las principales políticas contables utilizadas por la administración en la preparación de los estados financieros adjuntos:

PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)Instrumentos financieros:

- Activos financieros - Cuentas por cobrar relacionadas: Corresponden a los montos adeudados por el arrendamiento de bienes inmuebles, que inicialmente fueron reconocidos por su compañía relacionada. Se reconocen como corrientes pues son exigibles en menos de doce meses.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Los activos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo financiero.

- Pasivos financieros reconocidos a valor razonable – Otras cuentas por pagar, cuentas por pagar relacionadas y obligaciones financieras: Las otras cuentas por pagar incluyen obligaciones tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Las cuentas por pagar relacionadas se reconocen a su valor razonable. Las obligaciones con instituciones financieras son reconocidas al costo histórico y los intereses son cargados al gasto del periodo.

Propiedades de inversión: Son propiedades que se tienen 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 los negocios. Se la contabiliza por el valor revaluado. La vida útil estimada de los edificios es 20 años, y se deprecia en base al método de línea recta; el gasto por depreciación se lo registra en los resultados del año.

Impuesto 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 que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La normativa tributaria vigente 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. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo, 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.

Ingresos ordinarios: Se originan en el arrendamiento de inmuebles. Se reconocen en resultados cuando se emite la factura de arrendamiento. El método de contabilización es el devengado.

PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**

(Continuación)

Costos y gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

Gastos financieros: Se originan en préstamos para capital de trabajo. Los gastos por intereses se contabilizan como gastos en el periodo en que se incurren.

Utilidad por acción: La utilidad por acción ha sido calculada sobre la base del promedio ponderado de las acciones comunes en circulación a la fecha del estado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto dilutivo por lo que las utilidades básica y diluida por acción son las mismas.

Normas internacionales de información financiera emitidas - Nuevas normas internacionales de información financiera y enmiendas vigentes: Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2016 entraron en vigencia las siguientes modificaciones a las normas internacionales de información financiera:

- NIIF 5 – Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas: Las modificaciones aclaran que un cambio en la clasificación de un activo no corriente o grupo de activos para su disposición, se considera una continuación del plan de disposición original, y consecuentemente, no cambia la fecha de clasificación como “disponible para la venta”.
- NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Información a Revelar: Las modificaciones aclaran bajo qué circunstancias una entidad tendrá “implicación/involucración continuada” en un activo financiero transferido a efectos de un contrato de servicios de administración. Además, aclaran la aplicación de anteriores cambios a la NIIF 7 emitida en diciembre 2011 en relación con la compensación de activos y pasivos financieros en estados financieros interinos preparados de acuerdo con NIC 34.
- NIIF 10 – Estados Financieros Consolidados: Las modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28, aclaran los requerimientos de consolidación para las entidades de inversión, y también “suavizan” circunstancias particulares, lo que reducirá el costo de aplicar la norma. Las modificaciones abordan el conflicto entre los requerimientos de NIIF 10 y NIC 28 (2011), al contabilizar la venta o aportación de activos entre inversor y asociada.
- NIIF 11 – Acuerdos Conjuntos: Las modificaciones incorporan nuevas guías sobre la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio.
- NIIF 12 – Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades: Las modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28, aclaran los requerimientos de consolidación para las entidades de inversión, y también “suavizan” circunstancias particulares, lo que reducirá el costo de aplicar la norma.

PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**

(Continuación)

- NIIF 14 – Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas: La NIIF 14 permite a una entidad que adopta por primera vez las NIIF continuar reconociendo y midiendo sus saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas en sus primeros y posteriores estados financieros según las NIIF de acuerdo con sus PCGA anteriores. Sin embargo, para efectos de comparabilidad con entidades que aplican NIIF y que no reconocen esos valores, la norma requiere que el efecto de la regulación de las tarifas se presente por separado. Una entidad que ya presentó estados financieros bajo NIIF no es elegible para aplicar esta norma.
- NIC 1 – Presentación de Estados Financieros: Modificaciones diseñadas para incentivar que las entidades apliquen juicio profesional para determinar qué información deben revelar en los estados financieros. Por ejemplo, las modificaciones aclaran que la materialidad aplica a los estados financieros en su conjunto y que la inclusión de información inmaterial puede mermar la utilidad de las revelaciones financieras. Igualmente, las modificaciones aclaran que las entidades deben aplicar el juicio profesional para determinar dónde y en qué orden debe presentarse la información financiera.
- NIC 16 – Propiedad, Planta y Equipo: Las modificaciones a las NIC 16 y NIC 38 establecen que el principio base para la depreciación y amortización es el “patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo”, aclarando que no es apropiado un método que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generan por una actividad que incluye el uso de un activo, pues generalmente, reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos de dicho activo. Las modificaciones a las NIC 16 y NIC 41 definen “plantas productoras” y las incluyen en el alcance de la NIC 16, en lugar de la NIC 41, permitiendo que dichos activos se midan de acuerdo con la NIC 16 después de su reconocimiento inicial.
- NIC 19 - Beneficios de los Empleados: Se aclaran los requerimientos para determinar la tasa de descuento en un mercado regional que comparte la misma moneda (por ejemplo, la Eurozona).
- NIC 27 – Estados Financieros Separados: Las modificaciones permiten que las entidades utilicen el método de la participación en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados.
- NIC 28 – Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Las modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28, aclaran los requerimientos de consolidación para las entidades de inversión, y también “suavizan” circunstancias particulares, lo que reducirá el costo de aplicar la norma. Además abordan el conflicto entre los requerimientos de NIIF 10 y NIC 28 (2011), al contabilizar la venta o aportación de activos entre inversor y asociada.

PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

- NIC 34 – Información Financiera Intermedia: Aclaración de información a revelar “en alguna otra parte de los estados financieros intermedios”.

La adopción de estas normas no tuvo un impacto significativo para las operaciones de la Compañía.

Normas internacionales de información financiera emitidas - Normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas aun no vigentes: A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Entidad:

<u>Normas</u>	<u>Fecha de entrada en vigencia</u>
NIIF 12 "Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades": Aclaración del alcance de los requerimientos de divulgación.	1 de enero de 2017
NIC 7 "Estado de Flujos de Efectivo": Nuevas enmiendas con el propósito de mejorar la información proporcionada a los usuarios de los estados financieros.	1 de enero de 2017
NIC 12 "Impuesto a las Ganancias": Cambios en el reconocimiento de pérdidas no utilizadas derivadas de instrumentos de deuda medidos a su valor razonable y al costo.	1 de enero de 2017
NIIF 9 "Instrumentos Financieros" – Nueva versión que reemplaza la versión previa de NIIF 9 y va a reemplazar la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición"	1 de enero de 2018
NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes": Nueva normativa sobre reconocimiento de ingresos e información a relevar sobre ingresos de contratos con clientes.	1 de enero de 2018
NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos": Medición de asociadas al valor razonable con cambios en resultados sobre una base de inversión por inversión.	1 de enero de 2018
NIC 40 "Propiedades de Inversión": Aclaraciones sobre la transferencia de propiedades de inversión.	1 de enero de 2018
NIIF 16 "Arrendamientos": Implementación de una nueva normativa.	1 de enero de 2019

A la fecha, la gerencia de la Compañía se encuentra analizando el impacto que las normas y enmiendas tendrán en sus operaciones; sin embargo, prevé que la adopción de estas normas y enmiendas no resultará en cambios significativos.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES: (Continuación)

Estimación de vidas útiles de propiedades de inversión: La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota C.

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS:

Tal como requiere el párrafo 31 de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 7, a continuación se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Compañía está expuesta a la fecha de los estados financieros:

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía no mantiene cuentas por cobrar a clientes, sólo cuentas por cobrar a relacionadas, las cuales esperan recuperarse en el corto plazo.

Riesgo de mercado: El riesgo de mercado es el riesgo a las pérdidas del valor de un activo asociado a la fluctuación de su precio en el mercado, y está asociado al riesgo de tasa de interés, al riesgo de tasa de cambio, y a otros riesgos de precio.

Todas las transacciones se efectúan en US Dólares y no existe exposición al riesgo. La Compañía no mantiene inversiones con tasa de interés variable.

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

La Compañía monitorea el riesgo de un déficit de liquidez utilizando un flujo de caja proyectado a corto plazo, y tiene como objetivo mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos. El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y la deuda con vencimiento a menos de doce meses podría ser refinanciada, si esto fuera necesario.

A la fecha de los estados financieros, la principal exposición al riesgo de liquidez está relacionada con las obligaciones financieras, de las cuales el 100% tiene vencimiento en los siguientes doce meses, tal como se indica en la Nota H.

F. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Al 31 de diciembre de 2016, se compone de la siguiente manera:

Retenciones de impuesto al valor agregado	30,650
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	6,255
	36,905

PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.**G. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:**

Cuentas	Saldo al 01/01/2016	Adiciones	Transferencias	Saldo al 31/12/2016
Terrenos			(1) 2,643,403	2,643,403
Edificios			(1) 6,124,713	6,124,713
			8,768,116	8,768,116
(-) Depreciación de edificios		75,901	(1) 494,373	570,274
(-) Depreciación de edificios revaluados		26,114	65,286	91,401
		(102,015)	8,208,456	8,106,441

(1) Mediante acta de Junta General de Accionistas celebrada el 29 de octubre de 2016, se aprobó la transferencia del costo y depreciación acumulada, a causa de la escisión de Nutec Representaciones S.A.

H. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Institución financiera	Capital US\$	Emisión	Vencimiento	Tasa %	Saldo al 31/12/2016
Banco Lafise S.A.	1,000,000	01/07/2016	06/07/2017	8.39%	1,000,000
Banco Lafise S.A.	499,909	20/10/2016	25/10/2017	7.89%	499,909
				(1)	1,499,909

(1) Mediante acta de Junta General de Accionistas celebrada el 29 de octubre de 2016, se aprobó la transferencia de los derechos y obligaciones mantenidos con Banco Lafise S.A., a causa de la escisión de Nutec Representaciones S.A. (Ver Nota S). La institución financiera no emitió un nuevo contrato o convenio de préstamo a nombre de Parque Industrial y Comercial PICNUTEC S.A.; se mantuvieron vigentes las condiciones del préstamo otorgado inicialmente a nombre de Nutec Representaciones S.A.

I. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

Al 31 de diciembre de 2016, se compone de la siguiente manera:

Impuesto a la renta (Ver Nota O)	31,957
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	628
Impuesto al valor agregado	43,785
	<u>76,370</u>

J. ANTICIPO DE CLIENTES:

Corresponde al anticipo recibido como garantía de los bienes inmuebles alquilados al cliente Plásticos Multidimensionales del Ecuador Plasmultiec Cía. Ltda.

K. PATRIMONIO:

Capital social: Mediante Resolución SCVS-INC-DNASD-SAS-16 de fecha 26 de agosto de 2016, se aprobó la escisión de la Compañía Nutec Representaciones S.A., y la creación por efectos de la escisión de Parque Industrial y Comercial PICNUTEC S.A., así como la transferencia a la nueva compañía de su capital en 20,000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.**K. PATRIMONIO:** (Continuación)

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar por lo menos el 50% del capital suscrito pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Superávit por revaluación de propiedades de inversión: En esta cuenta se registran los ajustes por avalúo aplicados a los bienes inmuebles de la Compañía. Mediante acta de Junta General de Accionistas celebrada el 29 de octubre de 2016, se aprobó la transferencia de US\$3,771,802 relacionado al avalúo efectuado a los bienes inmuebles transferidos a causa de la escisión de la compañía Nutec Representaciones S.A.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas.

L. ARRIENDOS:

Corresponde a valores facturados por Nutec Representaciones S.A. desde agosto, en nombre de la Compañía, debido a que por motivos de fuerza mayor ésta no facturó directamente al cliente.

M. GASTOS DE VENTAS:

Corresponde al gasto de depreciación derivado del costo histórico o de adquisición de los bienes inmuebles destinados para arrendamiento.

N. GASTOS FINANCIEROS:

Incluye principalmente US\$26,808 de los meses de agosto a diciembre por intereses originados en los préstamos con Banco Lafise S.A. y US\$30,737 por intereses por préstamos con Accionista.

O. IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.**O. IMPUESTO A LA RENTA:** (Continuación)

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. La Compañía no tiene personal en relación de dependencia, por lo que no aplicó la distribución del 15% de sus utilidades.

La base del cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

Utilidad del ejercicio		119,146
Más: Gastos no deducibles locales	(1)	<u>26,114</u>
Base imponible del impuesto a la renta		<u>145,260</u>
Impuesto a la renta causado		31,957
Menos: Retenciones en la fuente		<u>6,255</u>
Impuesto por pagar		<u>25,702</u>

(1) Corresponde al gasto de depreciación de los bienes inmuebles revaluados.

P. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:

A continuación se presenta un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas al 31 de diciembre de 2016, con compañías y partes relacionadas:

Cuentas y documentos por cobrar corrientes	País	Transacción	
Nutec Representaciones S.A.	Ecuador	Comercial (1)	<u>319,635</u>
			<u>319,635</u>
Cuentas y documentos por pagar corrientes			
Nutec Representaciones S.A.	Ecuador	Reembolso de gastos	60,228
Accionista	Ecuador	Intereses	<u>30,737</u>
			<u>90,965</u>
Cuentas y documentos por pagar no corrientes			
Nutec Representaciones S.A.	Ecuador	Préstamo (2)	400,000
Distribuidora de Papeles y Plásticos D'PAPLAS S.A.	Ecuador	Préstamo (3)	1,412,371
Accionistas	Ecuador	Préstamo (4)	<u>1,045,490</u>
			<u>2,857,861</u>

- (1) Corresponde a la facturación incluyendo los impuestos corrientes, de los meses de agosto a diciembre que inicialmente fue asumido por Nutec Representaciones S.A., por el arrendamiento de los Galpones A, B y C ubicados en el Lote Inmaconsa.
- (2) Corresponde a préstamo recibido para cubrir pago de obligación financiera con Banco Lafise S.A.; no tienen tasa de interés y fecha de vencimiento definida.
- (3) Mediante acta de Junta General de Accionistas celebrada el 29 de octubre de 2016, se aprobó la transferencia de US\$1,412,371 de Nutec Representaciones S.A. a la Compañía por efecto de la escisión; este préstamo fue utilizado para adecuaciones de los bienes inmuebles y no tiene tasa de interés y fecha de vencimiento definida.

PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.**P. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS: (Continuación)**

- (4) Mediante acta de Junta General de Accionistas celebrada el 29 de octubre de 2016, se aprobó la transferencia de US\$1,045,490 de Nutec Representaciones S.A. a la Compañía por efecto de la escisión; préstamo que fue utilizado para adecuaciones de los bienes inmuebles a una tasa de interés anual de 9.84%; no tiene fecha definida de vencimiento.

Se realizaron las siguientes transacciones con relacionadas durante el ejercicio económico 2016:

<u>Parte relacionada</u>	<u>País</u>	<u>Naturaleza</u>	<u>Transacción</u>	
Nutec Representaciones S.A.	Ecuador	Relacionada	Ingresos por arriendos	306,724
Nutec Representaciones S.A.	Ecuador	Relacionada	Gastos comerciales	60,228
				<u>366,952</u>

Los miembros de la alta gerencia y demás personas que asumen la gestión de la Compañía, incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de diciembre de 2016 en transacciones no habituales y/o relevantes.

Q. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Para efectos de calcular el monto acumulado para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América;
- Compensaciones o reclasificaciones de cuantías contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;

PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.**Q. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:** (Continuación)

- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujeto pasivo imputable a la actividad generadora de tales ingresos;
- Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencias al período fiscal analizado, siempre que no se presenten algunas de las siguientes condiciones:
 - a. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 o 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
 - b. El sujeto pasivo:
 - Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
 - Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
 - Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
 - Sea administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
 - Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables;
 - Tengan titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

Las reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y,
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

R. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.**R. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:** (Continuación)

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como parte de un Grupo Económico, no deberá presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

S. CONTINGENTES:

A la fecha de los estados financieros, Nutec Representaciones S.A. se mantiene como deudor de las siguientes obligaciones, que fueron cedidas a la Compañía en el momento de la escisión para su creación:

Institución Financiera	Monto	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Tasa	Saldo al 31-12-2016
Banco Lafise S.A.	1,000,000	01/07/2014	06/07/2016	8.39%	1,000,000
Banco Lafise S.A.	500,000	20/10/2016	25/10/2017	7.89%	500,000
					<u>1,500,000</u>

La Gerencia General consideró que era más conveniente que Nutec Representaciones S.A. se mantenga como deudor de estas obligaciones ante el Banco Lafise S.A.

T. LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 16 DE ABRIL DE 2016:

Mediante Registro Oficial Suplemento 759 de 20 de mayo de 2016, se aprobó la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril de 2016.

Esta ley tiene por objeto la recaudación de las contribuciones solidarias con el propósito de permitir la planificación, construcción y reconstrucción de la infraestructura pública y privada, así como la reactivación productiva, que comprenderá entre otros objetivos, la implementación de planes, programas, acciones, incentivos y políticas públicas. Las contribuciones solidarias establecidas fueron:

Sobre remuneraciones: Las personas naturales bajo relación de dependencia que durante los ocho meses siguientes a la vigencia de esta ley perciban una remuneración mensual igual o mayor a mil (US\$1,000) dólares pagarán una contribución igual a un día de remuneración, conforme la siguiente tabla:

Remuneración USD		Tarifa mensual	Equivalente en días de remuneración	Número de meses de contribución
Mayor o igual a	Menor a			
1,000	2,000	3,33%	1	1
2,000	3,000	3,33%	1	2
3,000	4,000	3,33%	1	3
4,000	5,000	3,33%	1	4
5,000	7,500	3,33%	1	5
7,500	12,000	3,33%	1	6
12,000	20,000	3,33%	1	7
20,000	En adelante	3,33%	1	8

PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.**T. LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 16 DE ABRIL DE 2016:**
(Continuación)

Sobre el patrimonio: Las personas naturales que al 1 de enero de 2016, posean un patrimonio igual o mayor a un millón (US\$1,000,000) de dólares de los Estados Unidos de América, pagarán la contribución del 0,90%, de acuerdo a las siguientes reglas:

- En el caso de residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado dentro y fuera del país; y,
- En el caso de no residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado en el país.

Sobre utilidades: Las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta, pagarán una contribución del 3% a sus utilidades que se calculará teniendo como referencia la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015.

Sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales y otras jurisdicciones del exterior: Se establecerá por una sola vez la contribución solidaria del 1.8% del avalúo catastral del año 2016, sobre todos los bienes inmuebles existentes en el Ecuador; y sobre todo el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el

Ecuador, en parte que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, pertenezca de manera directa a una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia, y del 0.90% del avalúo catastral del año 2016, sobre la totalidad de bienes inmuebles existentes en el Ecuador; y, sobre el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador en la parte que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, pertenezca de manera directa a una sociedad no residente en el Ecuador que no es paraíso fiscal.

Según el artículo 8, las contribuciones establecidas en esta ley no cumplen con el propósito de obtener, mantener o mejorar los ingresos de los contribuyentes y en consecuencia no podrán ser deducibles del impuesto a la renta de las personas naturales y sociedades. En los casos en los cuales el valor de dichas contribuciones exceda el valor de la utilidad gravable del año 2016, la diferencia será deducible para los siguientes ejercicios fiscales, conforme a los límites y condiciones establecidas en el Reglamento.

Según la Disposición Transitoria Primera de esta misma ley, se incrementa la tarifa del IVA del 12% al 14% durante el período de hasta un año contado a partir del primer día del mes siguiente a la publicación de la presente ley. El Presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo, podrá disponer que la vigencia de este incremento concluya antes de cumplido el año.

U. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

SECCIÓN II

**INFORME SOBRE LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS
MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL
TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

**REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y
OTROS DELITOS**

A los Accionistas

PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.

Guayaquil, Ecuador

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución SCVS.DNPLA.15.008 del 26 de mayo de 2015 publicada en el Registro Oficial No. 521 del 12 de junio de 2015, se establecieron mecanismos de prevención para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos que deben aplicar las empresas de los sectores de venta de vehículos, construcción y sector inmobiliario. Según lo establecido en el artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y el artículo 37, Sección VIII, Capítulo VIII, Título VII Disposiciones Generales, de la Codificación de la Resoluciones del Consejo Nacional de Valores en calidad de auditores externos, debemos verificar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado con los siguientes procedimientos:

1.1 Verificar la calificación del Oficial de Cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.

Resultados: La Compañía no mantiene designado Oficial de Cumplimiento.

1.2 Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención del Lavado de Activo.

Resultados: La Compañía no cuenta un Manual para Prevenir el Lavado de Activos, Financiamiento del terrorismo y otros delitos.

1.3 En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que el manual de prevención abarque las compañías que lo conformen, siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/o oficial de cumplimiento único.

Resultados: La Compañía no pertenece a grupos empresariales o holding.

1.4 Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio.

Resultados: La Compañía no mantiene designado Oficial de Cumplimiento, por lo tanto no se ha realizado ni presentado el Plan Anual de Trabajo y el Informe Anual correspondiente al año 2016, a la fecha de este informe aun no han sido presentados a la Junta de Accionistas.

1.5 Seleccionar aleatoriamente 6 meses de año para realizar lo siguiente:

- a) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.

Resultados: No aplica

- b) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la Unidad de Análisis Financiero en el mes correspondiente.

Resultados: No aplica

- c) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme a lo requerido en la normativa correspondiente.

Resultados: No aplica

1.6 Determinar si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

Resultados: No aplica

1.7 Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación, soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

Resultados: No aplica

2. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y la Administración de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

PKF Cto.

2 de febrero de 2017
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No. 16.485
Superintendencia de Compañías, Valores y
Seguros No. 015