

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(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, e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de septiembre de 2016, bajo la denominación de Parque Industrial y Comercial PICNUTEC S.A. La Compañía fue 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.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización por parte del Gerente General con fecha 13 de enero de 2020, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

**B. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por los elementos de propiedades, planta y equipo (edificios), que se miden a valores revaluados y los pasivos por beneficios definidos a largo plazo de empleados, que se miden con base en métodos actuariales.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan los valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía del valor razonable descrita a continuación:

**PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.****B. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:** (Continuación)

**Nivel 1:** Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.

**Nivel 2:** Datos de entrada (insumos) distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

**Nivel 3:** Datos de entrada (insumos) que no son observables para el activo o pasivo.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período.

Juicios y estimaciones: La preparación de estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota D 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.

Moneda funcional y de presentación: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de curso legal en la República del Ecuador y, por lo tanto, moneda funcional y de presentación de la Compañía.

**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**

**Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes:** La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de operaciones, se mantiene principalmente con fines de negociación, se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa o es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que se tenga restricciones para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del período sobre el que se informa. El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación, se mantiene principalmente con fines de negociación, deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o no tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa. La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

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

**Efectivo y equivalentes al efectivo:** Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en valores determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

**Instrumentos financieros:** Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio de otra entidad. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía pasa a formar parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

- **Medición inicial:**

Excepto para las cuentas por cobrar comerciales, los activos y pasivos financieros se miden inicialmente por su valor razonable más o menos, en el caso de un instrumento financiero que no se contabiliza a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo o pasivo financiero.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros que se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados, se reconocen de inmediato en el resultado del período.

Las cuentas por cobrar comerciales se miden por su precio de transacción, si no tienen un componente financiero significativo.

- **Medición posterior:**

*Activos financieros:*

Los activos financieros se miden posteriormente al costo amortizado, valor razonable con cambios en otro resultado integral o valor razonable con cambios en resultados, dependiendo de su clasificación.

*Pasivos financieros:*

Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado o valor razonable con cambios en resultados.

- **Clasificación:**

*Activos financieros:*

Los activos financieros se clasifican, según se midan posteriormente, sobre la base del modelo de negocio de la Compañía para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales de los mismos, en las siguientes categorías:

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

(Continuación)

- Costo amortizado: Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otros ingresos, netos junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- Valor razonable con cambios en otro resultado integral: Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del capital a resultados y se reconocen en otros ingresos, netos. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otros ingresos, netos y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral se miden a valor razonable con cambios en resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otros ingresos, netos en el periodo en el que surgen.

La Compañía mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

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

Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el “Efectivo y equivalentes de efectivo”, “Inversiones al costo amortizado”, “Cuentas por cobrar a clientes”, y “Cuentas por cobrar a compañías relacionadas”, en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Las cuentas por cobrar a clientes son los montos que adeudan los clientes en el curso normal de operaciones. Las cuentas por cobrar a clientes y a compañías relacionadas cuentan con un promedio de cobro menor a 360 días. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

Las inversiones al costo amortizado son representadas en el estado de situación financiera por inversiones temporales que corresponden a certificados de depósitos con vencimiento fijo, que la Administración tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

*Pasivos financieros:*

Los pasivos financieros se clasifican, según se midan posteriormente, en pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y al costo amortizado.

La Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen “Obligaciones financieras”, “Cuentas por pagar comerciales”, “Cuentas por pagar a Compañías relacionadas” y “Otras cuentas por pagar”. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

“Obligaciones financieras”: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos 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 gastos financieros.

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

“Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar”: Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

“Cuentas por pagar a compañías relacionadas”: Corresponden principalmente a obligaciones de pago por bienes o servicios en el curso normal del negocio, préstamos, honorarios por servicios y arriendos cuyos términos se encuentran definidos en contratos. Se registran a su valor nominal pues no generan intereses y se liquidan de acuerdo con las disponibilidades de efectivo).

- **Deterioro de activos financieros:**

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas sobre cuentas por cobrar comerciales. El valor de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

La Compañía reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de la Compañía, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía reconoce la pérdida esperada durante toda la vida del instrumento cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía mide la pérdida por deterioro para ese instrumento financiero por un valor igual a la pérdida esperada en los próximos 12 meses.

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

(Continuación)

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros separados.

- **Baja de activos financieros:**

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los valores que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

- **Baja de pasivos financieros:**

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando las obligaciones de la Compañía hayan sido pagadas o canceladas, o hayan expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

- **Compensación de activos y pasivos financieros:**

Un activo y pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su valor neto, cuando y solo cuando la Compañía tenga, en el momento de actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los valores reconocidos y tenga la intención de liquidar por el valor neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

**Servicios y otros pagos anticipados:** Comprenden los beneficios económicos futuros que se espera obtener por los montos anticipados, pagados a los proveedores de bienes y servicios. Se registran al costo y se devengan en función de los acuerdos o contratos adquiridos contra los resultados del periodo.

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

**Propiedades, planta y equipo:** El importe de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconoce como activo solo si es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y dicho importe puede ser medido con fiabilidad.

- **Medición inicial:**

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición o costo de construcción, más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía. Cuando corresponda, también incluirá los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, y rehabilitación del lugar sobre el que se asienta el activo.

- **Medición posterior (Modelo de revaluación):**

Después del reconocimiento inicial, terrenos y edificios se contabilizan por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el valor acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera significativamente del que se habría sido calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Los incrementos en el valor en libros de este activo como consecuencia de una revaluación se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el patrimonio, bajo el encabezado de superávit por revaluación, excepto si se revierte una disminución en la revaluación previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita en resultados en la medida en que se revierta la disminución.

Los decrementos en el valor en libros de un activo como consecuencia de una revaluación se reconocen en el resultado del período en la medida que excede el saldo, si existiere alguno, mantenido en el superávit por revaluación relacionado con una revaluación anterior de dicho activo, en cuyo caso se reconocen en otros resultados integrales.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12.

- **Método de depreciación y vidas útiles:**

El costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los elementos de propiedades, planta y equipo; o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. A continuación, se presentan las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación:

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

Clases	Vida útil en años	Tasa de depreciación %
Edificaciones	20	5
Sistema contra incendio	10	10

Los terrenos no se deprecian.

Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

- **Bajas o venta de propiedades, planta y equipo:**

Una partida de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de una partida revaluada, el saldo del superávit por revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

**Deterioro de activos no financieros:** El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso). La Compañía evalúa al final de cada ejercicio económico anual, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo no financiero. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen en el resultado del período, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra norma. Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados se trata como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra norma.

**Otras obligaciones corrientes:** Corresponde a obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes. Se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

**Anticipos de clientes:** Se registran a su valor nominal y corresponden a los ingresos recibidos por anticipos en efectivo que serán liquidados con la correspondiente factura. Se clasifican como pasivos corrientes pues se liquidan en doce meses contados de la fecha del estado de situación financiera.

## **PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.**

### **C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:** (Continuación)

**Beneficios sociales corrientes:** Las vacaciones del personal se registran sobre la base devengada. Los décimo tercer y décimo cuarto sueldos se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente.

La participación de los trabajadores en las utilidades es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Este beneficio se reconoce en los resultados del período en que corresponden.

**Beneficios de empleados no corrientes:** Comprenden las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio, que se contabiliza según estudio preparado por un perito actuarial. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y el costo del servicio presente relacionado se determina en base al método de la unidad de crédito proyectada. Los costos laborales se reconocen en el resultado del período en que se produzcan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficios definido.

Las ganancias y pérdidas actuariales procedentes de incrementos o disminuciones en el valor presente de la obligación por beneficios definidos debidas a cambios en las suposiciones actuariales y ajustes por experiencia y otras mediciones de los activos del plan se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el patrimonio.

Las reducciones o liquidaciones del plan de beneficios definidos disminuyen o eliminan la obligación por beneficios definidos, y la ganancia o pérdida resultante se reconoce en el resultado del período en que se produzcan.

**Activos/Pasivos del contrato:** El derecho a recibir el pago a cambio de la transferencia de bienes y servicios antes de que sea exigible el pago a través de la emisión de la factura, se reconoce como un activo del contrato.

La obligación de transferir bienes y servicios a un cliente del que ya se ha recibido un pago, se reconoce como un pasivo del contrato.

**Provisiones corrientes:** Se reconoce una provisión cuando (i) tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y (iii) puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación. El valor reconocido como provisión a la fecha de los estados financieros, es la mejor estimación de la Administración del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

**Distribución de dividendos:** La distribución del dividendo se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos en los estados financieros en el período que se declaran. No existe ninguna restricción para la distribución de dividendos.

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

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

Las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible. Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas o exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar; o,
- b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

- 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 fiscales de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros separados. 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 activos por impuesto a la renta diferido 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 activos y pasivos por impuesto a la renta diferido 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.

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

**Ingresos de arrendamientos:** Los ingresos procedentes de arrendamientos se reconocen de forma lineal de acuerdo con lo estipulado en el respectivo contrato, cuyos términos incluyen una duración entre 1 a 5 años. Estos plazos no son renovables y el arrendatario no tiene la opción de comprar la propiedad a fecha de finalización del contrato de arrendamiento.

**Ingresos por intereses:** Los ingresos por intereses se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

**Costos y gastos:** Los costos y gastos son reconocidos con base a lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

**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.

**Reclasificaciones:** Para mantener la comparabilidad de las cifras presentadas al 31 de diciembre de 2019, del ejercicio económico 2018, se procedió a reclasificar al pasivo no corriente los saldos por pagar mantenidos en el corto plazo con la relacionada Nutec Representaciones S.A. por US\$1,018,502.

**Nuevos pronunciamientos para 2019:** Las siguientes están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2019:

- Una nueva Norma: NIIF 16 “Arrendamientos”: Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos.
- Modificaciones a la NIIF 9: Aclara que activos financieros concretos con características de cancelación anticipada que pueden dar lugar a una compensación negativa razonable por la terminación anticipada del contrato, son elegibles para medirse al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, en lugar de valor razonable con cambios en resultados.
- Modificaciones a la NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”: Aclara que las participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (a las que no se aplica el método de la participación) deberán ser contabilizadas usando la NIIF 9 antes de contabilizar las pérdidas o pérdidas por deterioro de valor.
- Modificaciones a la NIC 19 “Beneficios a los Empleados” – Modificación, reducción o liquidación del plan.
- CINIIF 23 “La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias”: Especifica cómo reflejar los efectos de la incertidumbre en la contabilización de impuesto a las ganancias cuando no está claro cómo aplicar las leyes fiscales a una transacción o circunstancia concreta.

*NIIF 16 – Arrendamientos:* La adopción de la NIIF 16 no tuvo impacto en los estados financieros, puesto que la Compañía no cuenta con contratos de arrendamiento donde figure como la arrendataria.

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

**Normas emitidas que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2019:** 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 Compañía:

<b>Norma, interpretación, o modificación</b>	<b>Sujeto de modificación</b>	<b>Fecha de vigencia</b>
Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28	Ventas o aportaciones de activos	Pospuesta indefinidamente
NIIF 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021 (*)
Modificaciones al marco conceptual	Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF	1 de enero de 2020
Modificaciones NIIF 3	Definición de negocio	1 de enero de 2020
Modificaciones NIC 1 y NIC 8	Definición de material o con importancia relativa	1 de enero de 2020
(*) La propuesta del Consejo es aplazar la fecha de vigencia al 1 de enero de 2022, sujeto a consulta durante el 2019.		

La Administración de la Compañía prevé que la adopción de estas nuevas normas e interpretaciones, así como de las modificaciones a las normas existentes, no tendrá un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones, al considerarlas que, en su gran mayoría, no le son aplicables a sus operaciones.

**D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

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 instrumentos financieros:** A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos y pasivos para determinar si existe algún indicio de que estos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del valor 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 o pasivo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un instrumento financiero en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo o pasivo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

**PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.****D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:** (Continuación)

**Provisiones para jubilación patronal y bonificación por desahucio:** El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad, de incremento salarial y de rotación al final de cada año. La tasa de descuento utilizada es el promedio del rendimiento de una muestra representativa de bonos emitidos en el mercado de valores ecuatoriano con una calificación crediticia de “AAA, – A”.

**Estimación de vidas útiles de propiedades, planta y equipo:** La estimación de las vidas útiles se efectúa de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota C.

**E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:**

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 adjuntos:

**Riesgo de crédito:** Es el riesgo de pérdida que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte incumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y el efectivo en bancos.

A la fecha de los estados financieros, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas, y el efectivo se mantiene en instituciones financieras locales con calificación mínima de “AAA”.

**Riesgo de liquidez:** Es el riesgo de que la Compañía tenga dificultad para cumplir con 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.

La Compañía tiene un pasivo importante con sus relacionadas y accionistas, originado principalmente en préstamos para capital de trabajo. Estos préstamos se cancelarán de acuerdo a las disponibilidades de efectivo de la Compañía.

**Riesgo 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.

**PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.****E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:** (Continuación)

A la fecha de los estados financieros, la principal exposición al riesgo de mercado está relacionada con las obligaciones financieras que devengan intereses (riesgo de tasa de interés). Por otro lado, todas las transacciones se realizan en Dólares de los Estados Unidos de América, por lo que el riesgo de tasa de cambio es mínimo o casi inexistente.

**F. GESTIÓN DE CAPITAL:**

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía no realiza distribución de dividendos a los accionistas.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo deudas bancarias y financieras y no corrientes, cuentas por pagar comerciales y a compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta. Los ratios de apalancamiento fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	5,349	7,550
Compañías relacionadas	3,593,461	3,698,471
Total deuda	<u>3,598,810</u>	<u>3,706,021</u>
(-) Efectivo y equivalentes al efectivo	23,275	1,035
Deuda neta	<u>3,575,535</u>	<u>3,704,986</u>
Total patrimonio neto	3,974,745	3,886,623
Capital total	<u>7,550,280</u>	<u>7,591,609</u>
Ratio de apalancamiento	<u><b>47.36%</b></u>	<u><b>48.80%</b></u>

**G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación, se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	23,275		1,035	
Cuentas y documentos por cobrar clientes	89,219		57,549	
Cuentas y documentos por cobrar relacionados	49,919			
Otras cuentas por cobrar	2,799			
<b>Total activos financieros</b>	<u><b>165,212</b></u>		<u><b>58,584</b></u>	
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Cuentas y documentos por pagar proveedores	5,349		7,550	
Cuentas y documentos por pagar relacionados	240,780	3,352,681	1,139,562	2,558,909
<b>Total pasivos financieros</b>	<u><b>246,129</b></u>	<u><b>3,352,681</b></u>	<u><b>1,147,112</b></u>	<u><b>2,558,909</b></u>

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado se aproximan a su valor razonable.

**PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.****H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Clientes locales	(1)	89,219	57,549
		<u>89,219</u>	<u>57,549</u>

(1) Corresponde a US\$24,274 (US\$27,259 en el 2018) a Industrial Danec S.A. y US\$64,945 a Industrias Ales C.A. (US\$30,290 en el 2018).

**I. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	11,687	15,643
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta (Ver Nota R)	56,549	41,228
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta de años anteriores	12,831	19,353
Crédito tributario Impuesto al Valor Agregado	1,212	1,168
	<u>82,279</u>	<u>77,392</u>

**J. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:**

	<b>Terrenos</b>	<b>Edificios</b>	<b>Sistema contra incendios</b>	<b>Total</b>
<u>Costo</u>				
Saldo al 01-01-2018	2,643,404	6,219,729	28,525	8,891,658
Adiciones		30,789		30,789
Saldo al 31-12-2018	<u>2,643,404</u>	<u>6,250,518</u>	<u>28,525</u>	<u>8,922,447</u>
Saldo al 31-12-2019	<u>2,643,404</u>	<u>6,250,518</u>	<u>28,525</u>	<u>8,922,447</u>
<u>(-) Depreciación acumulada</u>				
Saldo al 01-01-2018		970,683	475	971,158
Adiciones		310,709	2,852	313,561
Saldo al 31-12-2018		<u>1,281,392</u>	<u>3,327</u>	<u>1,284,719</u>
Adiciones		312,526	2,852	315,378
Saldo al 31-12-2019		<u>1,593,918</u>	<u>6,179</u>	<u>1,600,097</u>
Saldo al 01-01-2018	2,643,404	5,249,046	28,050	7,920,500
Saldo al 31-12-2018	<u>2,643,404</u>	<u>4,969,126</u>	<u>25,198</u>	<u>7,637,728</u>
Saldo al 31-12-2019	<u>2,643,404</u>	<u>4,656,600</u>	<u>22,346</u>	<u>7,322,350</u>

Los inmuebles (terrenos y edificios) fueron transferidos como parte del proceso de la escisión de la Compañía Nutec Representaciones S.A. al valor razonable en la fecha de escisión, determinado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, No. de registro SCRNP-2-040, el 28 de agosto de 2015.

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

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Edificios	210,000	
	<u>210,000</u>	<u></u>

Las propiedades de inversión comprenden el departamento No. 302 con parqueo y bodega ubicado en edificio Eros, Tonsupa, Esmeraldas, y departamento suite CS4, ubicado en edificio Arrecife, Manta, Manabí; ambos reconocidos por su costo de adquisición por US\$100,000 y US\$110,000, respectivamente. Fueron registrados con fecha 31 de diciembre de 2019, por lo tanto, la depreciación inicia en el siguiente ejercicio económico.

Estos inmuebles fueron adquiridos a su relacionada Allmaterials.com S.A.

**L. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Con la administración tributaria	13,513	21,752
Impuesto a la renta del ejercicio (Ver Nota R)	47,679	35,750
Beneficios sociales	4,943	2,143
Participación de los trabajadores en las utilidades	(1) 38,252	14,851
	<u>104,387</u>	<u>74,496</u>

(1) Corresponde a las utilidades generadas en el ejercicio económico actual por US\$24,340 (Ver Nota R) y parte de las utilidades no canceladas en el 2018 por US\$13,912.

**M. OTROS PASIVOS:**

Corresponde a depósitos en garantía por el arrendamiento de galpones a Industrial Danec S.A. por US\$45,000 e Industrias Ales C.A. por US\$64,983 (Ver Nota T).

**N. PATRIMONIO:**

**Capital social:** Corresponde a 20,000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

**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:** En esta cuenta se registran los ajustes por avalúo aplicados a los terrenos y edificios de la Compañía, provenientes de la escisión de la Compañía Nutec Representaciones S.A.

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

**Ganancias (pérdidas) actuariales:** En esta cuenta se registra las ganancias y pérdidas actuariales originadas por incrementos o disminuciones en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos debidas a cambios en las suposiciones actuariales y ajustes por experiencia (los efectos de las diferencias entre las suposiciones actuariales y los sucesos efectivamente ocurridos en el plan de beneficios).

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

**O. INGRESOS DE ARRENDAMIENTOS:**

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Comexport S.A.		23,625
Industrial Danec S.A.	295,312	281,250
Industrias Ales C.A.	398,802	308,534
Nutec Representaciones S.A.	72,530	85,549
	<u>766,644</u>	<u>698,958</u>

**P. GASTOS ADMINISTRATIVOS:**

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Remuneración de personal	48,350	10,176
Beneficios sociales	15,963	3,473
Bonificación variable	10,350	12,859
Honorarios profesionales	(1) 44,561	50,557
Impuestos y contribuciones	24,620	29,471
Seguridad y vigilancia	8,716	20,954
Servicios básicos	1,200	18,913
Mantenimiento	10,309	506
Suministros de oficina		100
Otros de menor cuantía	(2) 25,417	45,687
	<u>189,486</u>	<u>192,696</u>

(1) Incluye principalmente US\$29,000 (US\$40,000 en el 2018) por servicios de asesoría gerencial (Ver Nota S).

(2) Incluye principalmente US\$21,000 (US\$36,000 en el 2018) por servicios administrativos prestados por Nutec Representaciones S.A. (Ver Nota S).

**Q. GASTOS DE VENTAS:**

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Depreciaciones	(1) 315,378	313,561
Mantenimientos		42
Otros	4,729	2,531
	<u>320,107</u>	<u>316,134</u>

(1) Corresponde a US\$237,035 (US\$235,217 en el 2018) por depreciación del costo histórico de edificios y US\$78,344 (US\$78,344 en el 2018) de la revaluación de edificios.

**PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.****R. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:**

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad neta del ejercicio	162,269	99,006
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	24,340	14,851
Más: Gastos no deducibles (1)	78,795	78,344
Base imponible del impuesto a la renta	<u>216,724</u>	<u>162,499</u>
Impuesto a la renta causado (2)	47,679	35,750
Tarifa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>

(1) Incluye principalmente al gasto de depreciación de los edificios revaluados por US\$78,344 (US\$78,344 en el 2018).

(2) A continuación, la conciliación entre el impuesto a la renta causado y el saldo a favor de la Compañía:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta causado	47,679	35,750
Menos: Anticipo de impuesto a la renta		
Menos: Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	56,549	41,228
Saldo a favor de la Compañía	<u>8,870</u>	<u>5,478</u>

**S. PARTES RELACIONADAS:**

A continuación, se presenta un resumen de los saldos con relacionadas, todas locales, excepto Allmaterials.com S.A. (Costa Rica):

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Cuentas y documentos por cobrar corrientes</b>		
Nutec Representaciones S.A.	49,919	
	<u>49,919</u>	
<b>Cuentas y documentos por pagar corrientes</b>		
Nutec Representaciones S.A.	21,804	
Accionista mayoritario (1)	218,976	121,060
	<u>240,780</u>	<u>121,060</u>
<b>Cuentas y documentos por pagar no corrientes</b>		
Distribuidora de Papeles y Plásticos D`PAPLAS S.A. (2)	1,414,371	1,412,371
Accionista mayoritario (1)	1,174,323	1,146,538
Nutec Representaciones S.A. (3)	553,987	1,018,502
Allmaterials.com S.A. (4)	210,000	
	<u>3,352,681</u>	<u>3,577,411</u>

**PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.****S. PARTES RELACIONADAS:** (Continuación)

Se realizaron las siguientes transacciones con relacionadas, todas locales, excepto Allmaterials.com S.A. (Costa Rica):

<b>Activo:</b>	<b>Naturaleza de la transacción</b>	<b>Transacción</b>	<b>Años terminados al</b>	
			<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Allmaterials.com S.A.	Relacionada de accionista	Compra de inmuebles	210,000	
			<u>210,000</u>	<u></u>
<b>Ingreso:</b>				
Nutec Representaciones S.A.	Relacionada de accionista	Arrendamiento	72,530	85,549
			<u>72,530</u>	<u>85,549</u>
<b>Gasto:</b>				
Accionista mayoritario	Control	Servicios	28,640	40,000
Accionista mayoritario	Control	Intereses	95,525	121,060
Accionistas	Control	Servicios	1,315	270
Nutec Representaciones S.A.	Relacionada de accionista	Servicios	29,000	36,000
			<u>154,480</u>	<u>197,330</u>

- (1) Este rubro proviene principalmente de la transferencia de US\$1,045,490, originado en escisión de Nutec Representaciones S.A. de Nutec Representaciones S.A., mediante la cual la Compañía asumió activos y pasivos de esta Compañía, entre ellos una cuenta por pagar a su accionista mayoritario; préstamo que fue utilizado para adecuaciones de los bienes inmuebles a una tasa de interés anual de 9.33%; no tiene fecha definida de vencimiento.
- (2) Originado en escisión de Nutec Representaciones S.A., mediante la cual la Compañía asumió activos y pasivos de esta Compañía, entre ellos, una cuenta por pagar a Distribuidora de Papeles y Plásticos D'Paplas S.A.; el préstamo original fue utilizado para adecuaciones de los bienes inmuebles y no tiene tasa de interés ni fecha de vencimiento definida.
- (3) Corresponde a préstamo recibido para cubrir pago de obligación financiera con Banco Lafise S.A., que estuvo vigente hasta el 11 de julio de 2018; no tiene tasa de interés ni fecha de vencimiento definida.
- (4) Se origina por la compra de dos bienes inmuebles situados en la ciudad de Tonsupa y Manta (Ver Nota K).

**T. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO:****INDUSTRIAL DANEC S.A.**

<b>Fecha</b>	: 1 de marzo de 2017
<b>Objeto</b>	: Entregar a título de arrendamiento el inmueble: Galpón A con oficinas y patio
<b>Canon</b>	: US\$22,500 mensuales. Este valor se incrementa en 5% el segundo y tercer año, y 7% para el cuarto y sexto año.
<b>Garantía</b>	: US\$45,000
<b>Vigencia</b>	: 5 años

**PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.****T. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO:** (Continuación)**INDUSTRIAS ALES S.A.**

- Fecha** : 6 de abril de 2018
- Objeto** : Entregar a título de arrendamiento el inmueble: Galpón B y C, oficinas, comedor y terreno.
- Canon** : US\$32,491 mensuales. Este valor se incrementa en 3% a partir del primer año y así sucesivamente hasta la terminación del contrato.
- Garantía** : US\$64,983
- Vigencia** : 5 años

**NUTEC REPRESENTACIONES S.A.**

- Fecha** : 1 de enero de 2019
- Objeto** : Entregar a título de arrendamiento el inmueble: Edificación y solar ubicado en la Lotización Inmaconsa, calle Honorato Vásquez y Quisquilla.
- Canon** : US\$6,044 mensuales
- Vigencia** : 1 año con renovación automática

**U. ASUNTOS TRIBUTARIOS:**

El 31 de diciembre de 2019, entró en vigor la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, mediante su publicación en Registro Oficial No. 111. Las principales reformas respecto del impuesto a la renta, que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

Exenciones	Deducciones	Otros
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Solamente los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales (la capitalización de utilidades no se considera distribución de dividendos inclusive si se genera por efectos de la reinversión de utilidades).</li> <li>➤ Las utilidades, rendimientos o beneficios de sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre y cuando cumplan con ciertas condiciones establecidas en la Ley.</li> <li>➤ Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo mínimo de tenencia de 365 días.</li> <li>➤ Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno.</li> <li>➤ Se agregan los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Será deducible el interés en operaciones con partes relacionadas, siempre y cuando, no sea mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.</li> <li>➤ Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación.</li> <li>➤ Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y pensiones jubilares, actualizadamente formuladas por empresas o profesionales especializados.</li> <li>➤ En el caso de las provisiones para pensiones jubilares, deberán corresponder a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, y los aportes en efectivo de estas provisiones, deberán ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.</li> <li>➤ Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos, hasta un 150% de los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y hasta el 1% del ingreso gravado por los recursos y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregados a Instituciones de Educación Superior.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Los dividendos o utilidades efectivamente distribuidos a todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a una sociedad residente en Ecuador o un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente, estarán gravados con el 40%.</li> <li>➤ Cuando se distribuyen a personas naturales residentes en Ecuador, formarán parte de su renta global y serán sujetos de retención del 25%.</li> <li>➤ Se elimina definitivamente la figura de anticipo de impuesto a la renta como pago mínimo, y se otorga la posibilidad del pago anticipado y voluntario del impuesto a la renta, por una suma que será igual al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta.</li> <li>➤ Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos microemprendedores</li> </ul>

**PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.****U. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

Además, las Sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos brutos superiores a USD1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado del ejercicio fiscal 2018.

**V. 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.

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.

**W. HECHOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2019 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**

---

### **PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO**

**PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR  
EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y  
FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO**

A los Accionistas

**PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.**  
Samborondón, Ecuador

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, procedimos a efectuar una revisión a las medidas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo implementados por **PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL PICNUTEC S.A.** al 31 de diciembre de 2019, conforme lo establecido en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 del 26 de mayo de 2015.
2. Según lo establecido en el artículo 5 de la Ley Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) a través de la entrega de los reportes previstos en esta ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte, entre otros, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción. La Compañía se dedica a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, por lo tanto, está obligada a cumplir con los requerimientos de esta Ley y su reglamento de aplicación.
3. A la fecha de este informe, la Compañía no ha cumplido con la implementación de las Normas de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, expedida mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0020 del 27 de noviembre de 2019.
4. No pudimos verificar las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por la Compañía para prevenir el lavado de activos y financiamiento del terrorismo.
5. 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.

13 de marzo de 2020  
Guayaquil, Ecuador



Registro No. SC-RNAE-002



Manuel García Andrade  
Socio

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) • [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)  
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 2256814 • E-mail [pkfui@pkfecuador.com](mailto:pkfui@pkfecuador.com)  
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.

