

INMOBILIARIA PENINSULAR S.A. INMOPENINSULA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresados en USDólares)

A. INMOBILIARIA PENINSULAR S.A. INMOPENINSULA:

La Compañía se constituyó en la ciudad de Guayaquil el 8 de mayo de 2000 e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de mayo del mismo año con la denominación de Inmobiliaria Peninsular S.A. Inmopeninsula. Su actividad principal es la administración de bienes inmuebles.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, han sido emitidos con autorización de fecha 16 de abril de 2018 por parte del Presidente de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) 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 2017). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. 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 importes 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:

Reconocimiento inicial: Los instrumentos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción, incluyendo los costos de transacción.

Inversiones en activos financieros medidos al costo: Incluyen los activos financieros que no cotizan en un mercado público de valores (sin cotización pública) y cuyo valor razonable no pueda medirse de otra forma con fiabilidad, los cuales deberán medirse al costo menos deterioro del valor. Incluye el valor de las acciones no preferentes sin opción de venta, y otras acciones que no cotizan en bolsa.

Se reconocen en el momento en que la Compañía, obtiene el derecho a recibir en el futuro flujos de efectivo de la inversión, lo cual ocurre cuando se realiza el pago. Si se adquieren inversiones de empresas ya constituidas se reconoce por el valor pagado por ellas, en los demás casos se reconocen por el valor nominal desembolsado.

Los costos incrementales incurridos en su adquisición, se capitalizan como mayor valor de la inversión.

INMOBILIARIA PENINSULAR S.A. INMOPENINSULA

B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES: (Continuación)

Cuentas por pagar a proveedores: Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio y no devengan intereses. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Obligaciones con relacionadas: Se originan principalmente por los préstamos recibidos de los accionistas.

Otras obligaciones corrientes: Comprenden 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. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Propiedades de inversión: Corresponde a inmuebles que se tienen para obtener rentas, plusvalías, o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de los negocios. Se reconocen inicialmente al costo, que comprende el precio de compra y todos los gastos directamente atribuibles a su adquisición, tales como gastos legales, representación, asesoría, impuestos a la transferencia de la propiedad, etc. Se deprecia en línea recta a 20 años y el gasto correspondiente se reconoce en los resultados del periodo.

Posterior a su reconocimiento inicial, la propiedad de inversión se mide al costo depreciado menos cualesquiera pérdidas por deterioro acumuladas a menos que se clasifique como un activo no corriente tenido para la venta.

Otros ingresos: Los otros ingresos se contabilizan en base al método de devengado y es por dividendos recibidos por las inversiones que mantienen en sus estados financieros.

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

Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas modificadas:

Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2017 entraron en vigor modificaciones, cada modificación individual solo afecta a unos pocos párrafos y en muchos casos solo a unas pocas palabras de la Norma, salvo por las siguientes:

- a) Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo.

INMOBILIARIA PENINSULAR S.A. INMOPENINSULA

B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES: (Continuación)

- b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuesto diferidos con las NIC 12 Impuesto a las Ganancias.
- c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.
- d) Incorporar un requerimiento de presentación de las propiedades de inversión en el estado de situación financiera - Elimina el requerimiento de revelar de forma comparativa para la conciliación de las cifras de apertura y cierre de las acciones en circulación.
- e) Aclara que el importe único presentado por operaciones discontinuadas incluye cualquier deterioro de valor de la operaciones discontinuadas medido de acuerdo con la Sección 27 - Incorpora un requerimiento para que las entidades agrupen las partidas presentadas en otro resultado integral.
- f) Alinea la definición de "parte relacionada" con la NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.

Estas modificaciones están vigentes para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. La administración de la Compañía considera que estas modificaciones no tuvieron un impacto significativo sobre sus estados financieros y revelaciones.

C. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros adjuntos en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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

Estimación de vidas útiles de propiedades de inversión: Se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota B.

INMOBILIARIA PENINSULAR S.A. INMOPENINSULA

D. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Otros activos</u>	<u>Total</u>
<u>Costo</u>				
Saldo al 01-01-2016	315,463	166,973	349	482,785
Saldo al 31-12-2016	315,463	166,973	349	482,785
Saldo al 31-12-2017	315,463	166,973	349	482,785
<u>(-) Depreciación acumulada</u>				
Saldo al 01-01-2016		33,499		33,499
Adiciones		8,349		8,349
Saldo al 31-12-2016		41,848		41,848
Adiciones		8,349		8,349
Saldo al 31-12-2017		50,197		50,197
Saldo al 01-01-2016	315,463	133,474	349	449,286
Saldo al 31-12-2016	315,463	125,125	349	440,937
Saldo al 31-12-2017	315,463	116,776	349	432,588

E. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	156,542	156,542
Inversancarlos S.A	108,070	108,070
	<u>264,612</u>	<u>264,612</u>

F. PATRIMONIO:

Capital social: El capital social autorizado está constituido por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$1 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades líquidas y realizadas a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

G. OTROS INGRESOS:

Corresponde a dividendos recibidos por Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A. por US\$5,885 (US\$15,320 en el 2016) y Inversancalos S.A US\$14,557 (US\$5,885 en el 2016)

INMOBILIARIA PENINSULAR S.A. INMOPENINSULA**H. IMPUESTO A LA RENTA:**

De acuerdo con el 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. Para el ejercicio económico 2018 la tarifa del impuesto a la renta será del 25% (Ver Nota K).

La tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación igual o superior al 50% del capital social. Cuando la participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

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.

El numeral 1 del artículo 9 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, indica que los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos para la liquidación del impuesto a la renta.

La Compañía no mantiene empleados en nómina, por lo que no distribuye el 15% de sus utilidades.

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

	2017
Utilidad del ejercicio	1,387
Menos: Otras rentas exentas (Ver Nota G)	20,442
Pérdida gravable	<u>(19,055)</u>

INMOBILIARIA PENINSULAR S.A. INMOPENINSULA

I. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Cuentas y documentos por pagar corrientes		
Ricardo Noboa Carrión	208,917	126,685
Vivian Noboa Carrión	309,055	329,499
	<u>517,972</u>	<u>456,184</u>

A continuación las transacciones con relacionadas, todas locales:

	Transacción	Años terminados al	
		31/12/2017	31/12/2016
Préstamo			
Ricardo Noboa Carrión	Préstamos entregados	82,232	
		<u>82,232</u>	

J. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías 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.

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.

K. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA:

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, que entre otros cambios incluye los siguientes:

- Exenciones de impuesto a la renta para microempresas: Gozarán de la exención sólo aquellas microempresas que se constituyan a partir de la vigencia de esta ley.
- Deducciones de impuesto a la renta: Se aplica deducción a los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no tienen provisión en años anteriores.
- Se mantiene la deducibilidad por provisiones corrientes que deban registrarse por este concepto, y no se condiciona que las mismas sean realizadas por empresas especializadas, ni que se refieran al número de años de los trabajadores.

INMOBILIARIA PENINSULAR S.A. INMOPENINSULA

K. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA: (Continuación)

- Obligación a llevar contabilidad: Se modifica la base de ingresos para personas naturales y sucesiones indivisas, para estar obligado a llevar contabilidad (ingresos del año anterior superiores a US\$300 mil), incluyendo además a profesionales, comisaritas, representantes y trabajadores autónomos en general. Sin embargo, deberá considerarse además que estarán también obligados a llevar contabilidad las personas naturales y sucesiones indivisas cuyo capital al 1 de enero o gastos del ejercicio anterior, sean superiores a los límites que se encuentran establecidos en reglamento.
- Determinación por la Administración Tributaria: Se establece la aplicación de determinación presuntiva o por coeficientes, por parte del Servicio de Rentas Internas, al liquidar diferencias detectadas en declaraciones.
- Impuesto Renta Único Sector Bananero: Se elimina IRTA único para sector bananero.
- Porcentaje de tarifa de impuesto a la renta de sociedades: Se incrementa la tarifa al 25% y la aplicable cuando los socios residan en paraísos fiscales al 28%, según la proporcionalidad de capital establecida.
- Reinversión de utilidades: Cuando las sociedades con socios o accionistas en paraísos fiscales, que debido al régimen jurídico de cualquier jurisdicción en que residan los socios, se permita registrar un titular nominal o formal, deberá obligatoriamente informar el beneficiario efectivo, caso contrario no se dará por cumplida la obligación ante el Servicio de Rentas Internas.

Se establece base exenta de US\$11,270 para determinar base imponible de impuesto a la renta para microempresas.

Se mantiene el beneficio de reducción de 10 puntos a la tarifa de IRTA, únicamente para la reinversión de compañías exportadoras habituales, productoras de bienes y de turismo receptivo, cuyo componente accionario nacional sea de por lo menos el 50%.

- Reducción tarifa impuesto a la renta en Desarrollo, Ciencia, Tecnología e Innovación: La reducción por este concepto sólo aplicará en la reinversión de sociedades productoras de bienes.

- Reducción tarifa para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales: Estas sociedades mantendrán el 22% (25%-3 puntos) de impuesto a la renta.

Solo para el caso de exportadores habituales, la condición es mantener o incrementar el empleo. El procedimiento los establecerá el CPT.

- Anticipo de Impuesto Renta: El cálculo de anticipo de acuerdo con la fórmula de los componentes del Estado de Situación Financiera y de Resultados, no aplicará para las personas naturales y sucesiones indivisa que, estando obligados a llevar contabilidad, no realicen actividades empresariales, para este caso aplicarán el procedimiento del 50% de IR menos las retenciones.

INMOBILIARIA PENINSULAR S.A. INMOPENINSULA

K. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA: (Continuación)

- Cálculo de anticipo: No formarán parte del cálculo de anticipo de impuesto a la renta las decimotercera y decimocuarta remuneraciones y aportes patronales.
- Devolución de anticipo: Se establece recargo del 200% en caso de detectarse que la devolución del anticipo fue indebida.
- Anticipo de Impuesto a la renta – Rubros excluidos del cálculo de anticipo de impuesto a la renta: Se especifica la exclusión de montos de activos, costos y gastos y patrimonio, relacionados con gastos de incremento de generación de nuevo empleo, y adquisición de activos productivos. Además, que el cambio de propiedad de los activos que ya se encuentran en funcionamiento no constituye inversión nueva, por tanto, los activos para efectos de aplicación de este beneficio deben ser totalmente nuevos.
- Retención en la fuente de dividendos y utilidades a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador: Mientras no se demuestre que el último nivel accionario pertenezca realmente al beneficiario efectivo, no se dará por cumplida la obligación.
- Devolución de IVA medios electrónicos: En la devolución de IVA por uso de medios electrónicos se elimina la devolución por uso de tarjetas de débito y crédito.
- Base impuesto consumos especiales (ICE): Se indica que para determinar la base de cálculo del ICE podría ser sobre el PVP sugerido por el fabricante o precios referenciales, según se establezca mediante resolución para el efecto. Se incluye sanción por incumplimiento de informa y por inconsistencias.
- Definición de exportador habitual: El reglamento especificará las condiciones, límites y requisitos para calificar a un contribuyente como exportador habitual.

- Emisión de comprobantes de venta: Disminuye la base de pago sobre la que se obligada la utilización del sistema financiero de 5mil a 1mil.
- Regímenes simplificados: A través de Reglamento se clasificará por segmentos de la economía la aplicación de regímenes simplificados para efectos de cumplimiento tributario.
- Exenciones ISD: La exención en pago de ISD por valores para cubrir costos y gastos por enfermedades catastróficas se establece en el 100% de lo portado o transferido al exterior, previa aprobación de trámite de exoneración.
- Devolución ISD a exportadores: Se incluye el beneficio de devolución sobre el saldo de ISD que los exportadores no hayan utilizado como CT por pagos de importaciones de materias primas y bienes de capital. Estos serán los que consten en el listado del CPT.

INMOBILIARIA PENINSULAR S.A. INMOPENISULA

K. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA: (Continuación)

- Incentivo estabilidad tributaria en contratación de inversión: Se incluye también para inversiones que contribuyan al cambio de la matriz productiva, tarifas de IRTA, de acuerdo con lo establecido en la LRTI (25% tarifa general para sociedades).
- Determinación presuntiva: La determinación presuntiva se aplicaría no solamente en procesos de Determinación Fiscal, sino también para la emisión de Liquidaciones de pago y resoluciones por aplicación de diferencias.

L. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2017 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.