

## **PACIFIC SHORE PROPERTIES PASPRO CIA. LTDA.**

### Notas a los Estados Financieros

#### **1. OPERACIONES**

La entidad fue constituida el 21 de mayo de 2014, de acuerdo con las Leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social dedicarse a la construcción de toda clase de viviendas unifamiliares, multifamiliares, ciudadelas, centros vacacionales, centros comerciales.

#### **2. POLITICAS CONTABLES**

##### **a. Base de preparación y presentación de los estados financieros**

Los presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados del periodo y estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y las notas de los estados financieros a la fecha de reporte.

Los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES), vigentes a la fecha.

La aplicación de las normas contables, sus políticas, estimaciones y criterios son de responsabilidad de la Administración, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES).

##### **b. Hipótesis de negocio en marcha**

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

##### **c. Registro contable y moneda de presentación**

Los registros contables de la entidad se llevan en idioma español y se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

##### **d. Partes relacionadas**

Las transacciones con partes relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

## PACIFIC SHORE PROPERTIES PASPRO CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros, continuación

### e. **Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo, forma parte de los activos financieros clasificados como costo amortizado e incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras que no estén sujetas a ninguna restricción.

El efectivo en entidades financieras está sujeto a riesgo crediticio, aunque el plazo de vencimiento es muy bajo ya que la entidad puede retirar el efectivo en cualquier momento sin penalización.

### f. **Propiedades, planta y equipo, neto**

Las propiedades, planta y equipo, se valoran a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. La depreciación se realiza por el método de línea recta en función de la vida útil.

Con motivo de la transición a las NIIF para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES), la entidad revalorizó a su valor de mercado los terrenos y edificios, en base a tasaciones de un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. El costo revalorizado de los terrenos y edificios fue considerado como costo atribuido en el período de transición a las NIIF para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES).

### g. **Cuentas por pagar proveedores y otros**

Las cuentas a pagar originadas por las compras de bienes y servicios se registran inicialmente al valor razonable y, posteriormente, son valoradas al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

### h. **Impuesto a las ganancias**

Los impuestos a las ganancias es la suma del impuesto a la renta causado más el impuesto diferido.

#### Impuesto a la renta causado

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI, estarán sometidas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se cargarán a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

## **PACIFIC SHORE PROPERTIES PASPRO CIA. LTDA.**

### Notas a los Estados Financieros, continuación

#### Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del estado de situación, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los impuestos diferidos se determinan usando la tarifa del impuesto a la renta vigente a la fecha de los estados financieros, y la tarifa que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

De acuerdo con la NIC 12, el efecto sobre los impuestos diferidos por un cambio en la tarifa de impuesto a la renta se registrará en la cuenta de resultados, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente cargadas o abonadas directamente a cuentas de patrimonio neto.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen en todo caso. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros o pasivos por impuestos diferidos con los que poder compensar las diferencias temporales.

Se reduce el saldo del activo por impuestos diferidos en la medida en que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal futura, y es objeto de reversión si se recupera la expectativa de suficientes ganancias fiscales para poder utilizar los saldos dados de baja.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el Estado de Situación Financiera como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

#### **i. Reserva legal**

Creación de reserva de acuerdo a lo dispuesto por leyes o reglamentos con el fin de dar a sus acreedores una protección adicional contra los defectos de las pérdidas.

La reserva legal se determina considerando la utilidad líquida, que para una sociedad limitada consiste en el 5% de dicha utilidad hasta que este alcance por lo menos el 20% del capital social.

La política de la entidad es de registrar la reserva legal en el primer día del año siguiente, mediante Acta de Junta General de Socios.

#### **j. Ingresos de contratos con clientes**

La NIIF 15 establece los criterios para el registro contable de los ingresos procedentes de contratos con clientes.

La NIIF 15 establece un nuevo modelo de cinco pasos que aplica a la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes:

Etapas 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.

Etapas 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.

## **PACIFIC SHORE PROPERTIES PASPRO CIA. LTDA.**

### Notas a los Estados Financieros, continuación

Etapa 3: Determinar el precio de la transacción.

Etapa 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.

Etapa 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

De acuerdo con la NIIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente, en el momento en que el cliente obtiene el control de los bienes o servicios prestados. La determinación del momento en el que se transfiere dicho control (en un punto en el tiempo o a lo largo de un periodo de tiempo) requiere la realización de juicios por parte Pacific Shore Properties Paspro Cia. Ltda.

Esta Norma sustituye a las siguientes normas:

(a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, así como a las interpretaciones relacionadas (CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes; CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles; CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y SIC-31 Ingresos - Permutas de Servicios de Publicidad).

Pacific Shore Properties Paspro Cia. Ltda., ha elegido como fecha de aplicación inicial la del 1 de enero de 2018. Por otra parte, en cuanto a su estrategia de transición Pacific Shore Properties Paspro Cia. Ltda., optado por la opción C3 b) establecida en la Norma, que supone aplicar la NIIF 15 retroactivamente con el efecto acumulado de la aplicación inicial reconocido en la fecha de aplicación inicial, sin proceder por tanto a la reexpresión de la información presentada en 2017 bajo las normas previas citadas.

Pacific Shore Properties Paspro Cia. Ltda., ha llevado a cabo un análisis en el que ha concluido que la implementación de esta norma no tendrá impacto relevante sobre las operaciones que realiza, sin que se hayan identificado ajustes sobre la situación patrimonial de apertura del ejercicio 2018:

#### Reconocimiento de los ingresos

1. La mayoría de los ingresos de Pacific Shore Properties Paspro Cia. Ltda., provienen dedicarse a la construcción de toda clase de viviendas unifamiliares, multifamiliares, ciudadelas, centros vacacionales, centros comerciales. Para este tipo de ingresos, bajo NIIF 15, se considera que los clientes son consumidores finales o intermediarios, con los que no existen contratos a largo plazo, y a los que se le emite la factura en el momento en que se transfiere el control de los bienes o servicios, por lo que los ingresos se reconocen en ese momento de venta del bien o prestación del servicio. Este tratamiento coincide con el que se ha venido utilizando hasta la entrada en vigor de dicha NIIF.

2. La nueva norma NIIF 15 exige utilizar un método homogéneo de reconocimiento de ingresos para contratos y obligaciones de desempeño con características similares (NIIF 15 p.40).

El método elegido por Pacific Shore Properties Paspro Cia. Ltda., como preferente para medir el valor de los bienes y servicios cuyo control se transfiere al cliente a lo largo del tiempo es el método de producto, siempre y cuando a través del contrato y durante su ejecución se pueda medir el avance de los trabajos ejecutados.

## PACIFIC SHORE PROPERTIES PASPRO CIA. LTDA.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

Los métodos de producto reconocen los ingresos de actividades ordinarias sobre la base de las mediciones directas del valor para el cliente de los bienes o servicios transferidos hasta la fecha en relación con los bienes o servicios pendientes comprometidos en el contrato.

En contratos de bienes y servicios diferentes altamente interrelacionados para producir un producto combinado, el método de producto aplicable será el de medición de los trabajos realizados.

En los contratos de servicios rutinarios en los que los bienes y servicios son sustancialmente los mismos y se transfieren con un mismo patrón de consumo, de tal manera que el cliente se beneficia de los mismos a medida que se van prestando por la compañía, el método de reconocimiento de ingresos seleccionado por Pacific Shore Properties Paspro Cia. Ltda., está basado en el tiempo transcurrido, dentro del método de producto, mientras que los costos se registran conforme al principio de devengo. En función de lo anterior, el grado de avance en costos solo se aplicará en aquellos casos en los que no se pueda medir de manera fiable el avance de los trabajos.

#### Requisitos de presentación e información

La NIIF 15 incluye requisitos de presentación e información que son más detallados que en las normas previas. Los requisitos de presentación suponen un cambio significativo respecto a la práctica actual y han aumentado el volumen de desgloses requeridos en los estados financieros de Pacific Shore Properties Paspro Cia. Ltda., ampliando los desgloses correspondientes a los juicios realizados respecto a identificación de las obligaciones de desempeño y otros aspectos de juicio de la norma.

En resumen, el impacto de la adopción de la NIIF 15 no tiene un efecto relevante en los estados financieros de Pacific Shore Properties Paspro Cia. Ltda.

#### **k. Costos y gastos**

Los gastos procedentes de las adquisiciones de bienes o servicios, se reconocen a su valor razonable en la cuenta de resultados, cuando se han recibido los riesgos y beneficios más significativos inherentes a la propiedad de tales bienes o servicios.

#### **l. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes**

- NIIF 16 “Arrendamientos”. Esta Norma sustituye las siguientes Normas e Interpretaciones: (a) NIC 17 Arrendamientos; (b) CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento; (c) SIC-15 Arrendamientos Operativos—Incentivos; y (d) SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

En enero de 2016 ha sido aprobada la nueva normativa internacional relativa a los Arrendamientos (NIIF 16), que supone un significativo cambio de criterio respecto a la norma vigente (NIC 17). Bajo esta nueva norma, en el caso de los arrendatarios, se exigirá que las sociedades incluyan en sus balances la mayor parte de los contratos de arrendamiento, viendo incrementado tanto su Activo como su Pasivo. En este nuevo contexto, las sociedades deberán registrar un Activo por el derecho de uso del bien alquilado y un Pasivo por el valor actual de los pagos mínimos futuros (incluyendo también el pago final del bien si aplica y existen expectativas de que vaya a incurrirse en el mismo).

## PACIFIC SHORE PROPERTIES PASPRO CIA. LTDA.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos entre operativo y financiero.

La NIIF 16 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

- NIIF 14 – Cuentas de diferimientos de actividades reguladas

La NIIF 14 es una norma opcional que permite a una entidad, cuando adopte por primera vez las NIIF y cuyas actividades estén sujetas a regulación de tarifas, seguir aplicando la mayor parte de sus políticas contables anteriores para las cuentas diferidas reguladas. Las entidades que adopten la NIIF 14 tienen que presentar las cuentas diferidas reguladas como partidas separadas en el estado de situación financiera y presentar los movimientos de esas cuentas como partidas separadas en el estado de resultados y en el estado del resultado del período y otro resultado integral. La norma requiere desgloses respecto a la naturaleza y a los riesgos asociados con las tarifas reguladas de la entidad, así como los impactos de las tarifas reguladas en las cuentas anuales.

Esta norma no aplica para esta entidad porque no ha adoptado la Normas Internacionales de Información Financiera en este período; sino, que fueron adoptadas con anterioridad.

- Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28 – Ventas o contribución de activos entre un inversor y su asociada o su negocio conjunto.

Esta modificación pretende eliminar el conflicto existente entre la NIIF 10 y la NIC 28 para las aportaciones de negocios a asociadas o negocios conjuntos.

- Modificaciones a NIIF 9: Características de pagos anticipados con compensación negativa, Aclara sobre la forma de clasificación y contabilización de este tipo de instrumentos financieros con cláusulas de pagos anticipados.

Esta modificación a la NIIF 9, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

- Mejoras a las NIIF, ciclo 2015-2017 Incluye cambios a la NIC 12 (Impuesto a las ganancias), NIC 23 (Costos por préstamos) y NIC 28 (Inversiones en asociadas y negocios conjuntos).

Estas mejoras a las NIIF, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

- Interpretación CINIIF 23, Incertidumbres sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias. Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.

Esta interpretación a las CINIIF 23, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

**PACIFIC SHORE PROPERTIES PASPRO CIA. LTDA.**

Nota a los Estados Financieros, continuación

**3. INDICADORES ECONÓMICOS**

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2018, fue de 0.27%.

<b><u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u></b>	<b><u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u></b>
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20
2018	0.27

**4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

	<b><u>31 DICIEMBRE 2018</u></b>	<b><u>31 DICIEMBRE 2017</u></b>
Bancos	U.S.\$ 1,380.33	1,380.33

**5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

	<b><u>31 DICIEMBRE 2018</u></b>	<b><u>31 DICIEMBRE 2017</u></b>
Crédito tributario a favor de Iva	U.S.\$ 9,997.29	5,735.99
Retenciones en la fuente de Iva que le realizaron en el ejercicio fiscal	2,176.16	2,176.16
Crédito tributario de años anteriores (nota 10)	150.51	6.77
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 10)	1,728.00	1,872.00
TOTAL	U.S.\$ <u>14,051.96</u>	<u>9,790.92</u>

Las retenciones en la fuente de impuesto a la renta que le realizaron en el ejercicio fiscal U.S.\$ 1,728.00 y crédito tributario de años anteriores por U.S.\$ 150.51 fueron compensados en la conciliación tributaria del año 2018, quedando saldo a favor de U.S.\$ 349.45.

**PACIFIC SHORE PROPERTIES PASPRO CIA. LTDA.**

Nota a los Estados Financieros, continuación

**6. PARTES RELACIONADAS**

El resumen de las partes relacionadas al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

<b><u>POR COBRAR</u></b>	<b>31 DICIEMBRE <u>2018</u></b>	<b>31 DICIEMBRE <u>2017</u></b>
<u>LARGO PLAZO</u>		
Rosaura Cedeño	U.S.\$ <u>-</u>	<u>27,684.61</u>
 <b><u>POR PAGAR</u></b>		
<u>CORTO PLAZO</u>		
Pacific Marine Enterprises Cia. Ltda. Pamarent	U.S.\$ <u>315,177.50</u>	<u>267,275.22</u>

Las transacciones con partes relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros. Los préstamos no tienen fecha de vencimiento, formas de pago, tasas de interés, garantías.

**PACIFIC SHORE PROPERTIES PASPRO CIA. LTDA.**

Nota a los Estados Financieros, continuación

**7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO**

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades, por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, es como sigue:

<b><u>CUENTAS</u></b>		<b><u>SALDOS</u></b> <b><u>31/12/2017</u></b>	<b><u>ADICIONES</u></b>	<b><u>SALDOS</u></b> <b><u>31/12/2018</u></b>
Terrenos	U.S.\$	543,247.18	-	543,247.18
Edificio		201,270.98	-	201,270.98
Construcciones en curso		268,399.16	85,984.05	354,383.21
		<hr/>		
		1,012,917.32	85,984.05	1,098,901.37
Menos:				
Depreciación acumulada		191,754.15	9,516.83	201,270.98
		<hr/>		
Propiedades, planta y equipo, neto	U.S.\$	821,163.17	76,467.22	897,630.39

Los edificios se deprecián a 10 años, bajo el método de línea recta.

**PACIFIC SHORE PROPERTIES PASPRO CIA. LTDA.**

Nota a los Estados Financieros, continuación

**8. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

El resumen de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

		<b>31 DICIEMBRE 2018</b>	<b>31 DICIEMBRE 2017</b>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	-	216.00
Retención en la fuente de Iva		46.67	36.72
Retención en la fuente de Impuesto a la Renta		210.60	84.72
Impuesto a la renta causado (nota 10)		1,529.06	1,728.26
<b>TOTAL</b>	U.S.\$	<b>1,786.33</b>	<b>2,065.70</b>

**9. CAPITAL SOCIAL**

El capital social de la entidad, está conformado de la siguiente manera:

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

<b><u>SICIOS</u></b>	<b><u>No. ACCIONES</u></b>	<b><u>%</u></b>	<b><u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u></b>	<b><u>VALOR U.S.\$</u></b>
Sievers Cedeño Christian	100	25%	1.00	100.00
Sievers Cedeño Dirk	100	25%	1.00	100.00
Sievers Meister Rolf Dieter	200	50%	1.00	200.00
<b>TOTAL</b>	<b>400</b>	<b>100%</b>		<b>400.00</b>

**PACIFIC SHORE PROPERTIES PASPRO CIA. LTDA.**

Nota a los Estados Financieros, continuación

**10. PASIVO CONTINGENTE**

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		<b>31 DICIEMBRE 2018</b>	<b>31 DICIEMBRE 2017</b>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	6,949.80	6,697.89
Más:			
Gastos no deducibles locales		0.47	215.16
Utilidad gravable		6,950.27	6,913.05
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	25%
Impuesto a la renta causado		1,529.06	1,728.26
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		-	-
<hr/>			
Impuesto a la renta causado (nota 8)		1,529.06	1,728.26
Menos:			
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 5)		1,728.00	1,872.00
Crédito tributario de años anteriores (nota 5)		150.51	6.77
Saldo a favor del contribuyente	U.S.\$	<u>-349.45</u>	<u>-150.51</u>

Los estados financieros de PACIFIC SHORE PROPERTIES PASPRO CIA. LTDA., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2018. La acción determinadora de la administración tributaria encaminada a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo, de acuerdo con el artículo 94 del Código Tributario, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo en los siguientes casos:

1. En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.
2. En seis años, contados desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, respecto de los mismos tributos, cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y,
3. En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto activo o en forma mixta, contado desde la fecha de la notificación de tales actos.

**PACIFIC SHORE PROPERTIES PASPRO CIA. LTDA.**

Nota a los Estados Financieros

**11. INGRESOS**

El resumen de los ingresos al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

		<b>31 DICIEMBRE <u>2018</u></b>	<b>31 DICIEMBRE <u>2017</u></b>
Ingresos ordinarios	U.S.\$	21,600.00	23,400.00

(a) Corresponden a arrendamiento que le realiza a la relacionada Pacific Marine Enterprises Cia. Ltda. Pamarent

**12. EVENTO SUBSECUENTE**

Entre el 31 de diciembre del 2018, y la fecha del informe de los auditores externos el 15 de marzo del 2019, no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la entidad pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

**13. PROPIEDAD INTELECTUAL**

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la entidad, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con los que trabajan, son de propiedad exclusiva de la entidad.