

INMOBILIARIA PACIFIC REAL STATES PACIFICREST S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Cifras expresadas en US\$ dólares estadounidenses)

NOTA 1.- OPERACIONES

La Compañía fue constituida el 22 de mayo de 2009 en la ciudad de Ambato - Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de agosto de 2009, bajo la denominación de Inmobiliaria Indalgarden S.A.

Con fecha 15 de octubre de 2009 se reforman los estatutos y la denominación social a Inmobiliaria Pacific Real States Pacificrest S.A., mediante resolución No. SC.DIC.A.09.336 del 24 de noviembre de 2009.

Su objeto social es la compra, venta, permuta, alquiler, arrendamiento de bienes inmuebles.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2. Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria Pacific Real States Pacificrest S.A., al 31 de diciembre de 2018, comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.3. Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

2.4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes al efectivo incluye los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran partidas como: caja, depósitos en bancos, e inversiones de alta liquidez (menores a tres meses). Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

2.5. Propiedades de inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

2.6. Costos por préstamos

Los costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

2.7. Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar son obligaciones con terceros registrados a valor nominal.

2.8. Impuesto a la Renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable por el efecto de: ingresos exentos, gastos no deducibles y otras partidas.

2.9. Beneficios a Empleados

2.9.1 Jubilación Patronal y Bonificación por desahucio

El costo de los beneficios por jubilación patronal y bonificación por desahucio es determinado utilizando valoraciones actuariales o estimaciones realizadas por la Administración al final de cada período.

La Compañía no ha realizado el registro de estas provisiones al 31 de Diciembre del 2018.

2.9.2 Participación a trabajadores

De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades anuales, esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

2.10. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

2.11. Reconocimiento de ingresos y gastos

El ingreso por bienes y servicios es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres sobre reversos significativos. Para el caso de servicios, los ingresos se reconocen considerando el grado de terminación de la prestación final del período.

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

NOTA 3.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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 sobre una base regular. 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.

NOTA 4.- ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre, corresponde:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar no relacionadas	23,320.00	36,873.44
Cuentas por cobrar relacionadas	<u>34,600.00</u>	<u>-</u>
Total	<u>57,920.00</u>	<u>36,873.44</u>

NOTA 5.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito Tributario de IVA	1,601.89	20,703.53
Crédito Tributario de Impuesto a la Renta (Ver Nota 11)	<u>1,276.48</u>	<u>-</u>
Total	<u>2,878.37</u>	<u>20,703.53</u>

NOTA 6.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>% anual de depreciación</u>
Terrenos	1.319.881,44	1.319.881,44	
Edificios	898.853,60	898.853,60	5
	<u>2.218.735,04</u>	<u>2.218.735,04</u>	
Menos - Depreciación acumulada	<u>(203.853,02)</u>	<u>(158.910,26)</u>	
Total	<u>2.014.882,02</u>	<u>2.059.824,78</u>	

A continuación, el movimiento de propiedades de inversión es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	2,059,824.78	2,104,767.46
Depreciación del año	<u>(44,942.76)</u>	<u>(44,942.68)</u>
Saldo al cierre	<u>2,014,882.02</u>	<u>2,059,824.78</u>

NOTA 7.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a sobregiro bancario por US\$ 6.823,62.

NOTA 8.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde a préstamo de accionistas y compañías relacionadas que no generan tasas de interés ni tienen fechas de vencimiento definidas.

NOTA 9.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Con la administración tributaria	2,672.06	15.00
Con el IESS	526.18	134.25
Por beneficios a empleados	7,135.99	3,780.09
Impuesto a la renta por pagar (Ver Nota 10)	-	2,044.14
Participación trabajadores (Ver Nota 10)	<u>8,221.30</u>	<u>10,918.15</u>
Saldo al cierre	<u>18,555.53</u>	<u>16,891.63</u>

NOTA 10.- IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución. A partir del año 2016, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador, sociedades extranjeras que no sean paraísos fiscales cuyos beneficiarios efectivos sean personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

De acuerdo con disposiciones tributarias, 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 a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúen el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	54,808.66	72,787.65
15% participación empleados	(8,221.30)	(10,918.15)
Utilidad antes de impuesto a la renta	46,587.36	61,869.50
Mas gastos no deducibles	7,447.85	12,616.70
Base imponible	54,035.21	74,486.20
Impuesto a la renta calculado	13,508.81	16,386.96
Anticipo de impuesto a la renta determinado	-	5,652.66
Impuesto a la renta causado	13,508.81	16,386.96
Retenciones en la fuente del año	(14,785.29)	(14,342.82)
Impuesto a la renta por pagar (Crédito Tributario)	(1,276.48)	2,044.14

De conformidad con disposiciones tributarias vigentes, el impuesto mínimo a pagar es el mayor entre el impuesto causado y el anticipo determinado. Para el caso de la Compañía el impuesto causado constituyó el impuesto a la renta para el presente ejercicio fiscal.

NOTA 11.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre, el capital social está constituido por 200.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.

NOTA 12.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre, los ingresos corresponden a facturación por arrendamientos.

NOTA 13.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre, los costos gastos de administración se conforman:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos de administración		
Sueldos y beneficios sociales	27,780.92	16,171.08
Honorarios	12,956.92	7,500.10
Mantenimiento y reparaciones	1,303.95	24,180.10
Servicios públicos	1,780.37	1,250.00
Impuestos contribuciones y otros	33,721.32	246.58
Depreciaciones	44,942.68	44,942.68
Otros	25,599.15	25,416.42
Total	148,086.31	119,706.96

NOTA 14.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES

Durante el año 2018, se emitieron resoluciones y normativa importante, entre las principales se resumen a continuación:

- Mediante Registro Oficial No. 171 del 30 de enero de 2018 se publicó la Resolución de Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SCVS-DSC-2018-0001, en la cual se establece el Instructivo sobre sociedades de Interés Público; requiriendo entre otros aspectos la obligatoriedad de contar con auditoria externa.
- Mediante Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto de 2018, se publicó la Ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo y estabilidad y equilibrio fiscal; en la cual se establece entre otros aspectos los siguientes:
 - Remisión de intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales, aduaneras con el Estado y con otras entidades públicas.
 - Incentivos tributarios para la atracción de inversiones y generación de empleo.
 - Reformas enfocadas al desarrollo de viviendas de interés social.
 - Reformas para el fortalecimiento del sector exportador y turístico.

En esta Ley se incorporan algunos cambios a otras Leyes, incluyendo la Ley de Régimen Tributario Interno, que incorporan los siguientes aspectos:

- ✓ Se establece la tabla para Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones.

NOTA 14.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES
(Continuación)

- ✓ Exoneración de impuesto a la renta en 10 puntos porcentuales para sujetos pasivos y administradores ubicados en zonas de desarrollo económico.
- ✓ Se establece el mecanismo para el cálculo de retenciones en el pago de dividendos.
- ✓ Se determina el tratamiento sobre el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, que en caso de superar al impuesto causado constituye un crédito tributario.
- ✓ El uso del crédito tributario por IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- ✓ Se incorporan reformas en la tarifa del ICE para los productos establecidos en la normativa.
- ✓ Exención de pago de patentes y 1.5 por mil a las compañías que tengan como único objeto social ser tenedoras de acciones.
- Mediante Decreto No. 570 de fecha 22 de noviembre de 2018 se exonera del 100% del pago del anticipo de impuesto a la renta para el ejercicio 2018, para los contribuyentes cuyo domicilio principal se encuentre en las provincias de Manabí y Esmeraldas que desarrollen actividades productivas. Igualmente tendrán derecho a esta exoneración aquellas sociedades cuyo domicilio se encuentre fuera de estas provincias pero que desarrollen actividades productivas en las dos provincias señaladas. Si los contribuyentes hubieren cancelados el anticipo podrán solicitar la devolución correspondiente.

Por otra parte, durante el ejercicio 2018 se efectuaron cambios en el Reglamento para la Ley de Régimen Tributario Interno, entre los cuales tenemos:

- La totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y jubilación patronal, serán considerados como gastos deducibles; para lo cual obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores.
- Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de impuestos diferidos, en los casos que indica la normativa.
- Los contribuyentes obligados a llevar contabilidad son aquellos que operen con un capital propio que al inicio de sus actividades económicas o al primero de enero de cada ejercicio impositivo hayan sido superiores a US\$ 180.000 o cuyos ingresos anuales del ejercicio fiscal inmediato anterior, hayan sido superiores a US\$ 300.000 o cuyos costos y gastos anuales, imputables a la actividad económica, del ejercicio fiscal inmediato anterior hayan sido superiores a US\$ 240.000.

NOTA 14.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES
(Continuación)

- Mediante Registro Oficial No. 396 del 28 de diciembre de 2018 se publicó la Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SCVS-DSC-2018-0041, en la cual se expide las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos; entre los principales cambios se encuentra la obligatoriedad de contratar una auditoría externa independiente a la de los estados financieros, quien se encargará de verificar el cumplimiento de lo previsto en dicha normativa.

NOTA 15.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Según Resolución NAC-DGERCGC15-00000455 del 29 de mayo del 2015, establece que las Compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 3.000.000, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Adicionalmente aquellas Compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 15.000.000, deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia.

La Compañía no ha superado los montos establecidos para la presentación del estudio de precios de transferencia.

NOTA 16.- GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros como: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Compañía, que se encargan de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados de la Compañía.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Riesgo de liquidez: La Gerencia General de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se evalúa las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para la cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía.

NOTA 16.- GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS
(Continuación)

La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Riesgo de capital: El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición de capital y los riesgos de cada uno.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la Compañía, misma que de acuerdo a la Administración de la Compañía demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla la misma.

Índices financieros: Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo: US\$ (72.931)
Índice de liquidez: 43%
Pasivos totales / patrimonio: 28%

La Administración considera que los índices financieros antes mencionados están dentro de los parámetros adecuados para una organización del tamaño y nivel de desarrollo de la Compañía.

NOTA 17.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.

NOTA 18.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, 4 de febrero de 2019, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.