

INMOBILIARIA PACIFIC REAL STATES PACIFICREST S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(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 StatesPacificrest 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 2017, 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 2017, 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, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que son gravables o deducibles.

2.9. Beneficios a Empleados

2.9.1 Jubilación Patronal

El costo de los beneficios por jubilación patronal es determinado utilizando valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

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 es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres sobre reversos significativos.

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 a las cuentas pendientes de cobro por arriendos.

NOTA 5.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crédito Tributario de IVA	20.704	20.704
Crédito Tributario de Impuesto a la Renta (Ver Nota 11)	-	3.281
Total	<u>20.704</u>	<u>23.985</u>

NOTA 6.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>% anual de depreciación</u>
Terrenos	1,319,882	1,319,882	
Edificios	898,854	898,854	5
	<u>2,218,736</u>	<u>2,218,736</u>	
Menos - Depreciación acumulada	<u>(158,911)</u>	<u>(113,968)</u>	
Total	<u>2,059,825</u>	<u>2,104,768</u>	

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	2,104,768	2,237,219
Adiciones, ventas netas	-	(174,451)
Reavalúo terreno	-	86,943
Depreciación del año	<u>(44,943)</u>	<u>(44,943)</u>
Saldo al cierre	<u>2,059,825</u>	<u>2,104,768</u>

NOTA 7.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2016 correspondía a obligaciones con una entidad financiera local con vencimiento hasta agosto del 2017, y genera una tasa de interés del 11,23%. En garantía de las obligaciones existen hipotecas sobre bienes inmuebles.

NOTA 8.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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, corresponde a obligaciones con la administración tributaria, con el IESS, beneficios laborales y participación trabajadores.

NOTA 10.- CAPITAL SOCIAL

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

NOTA 11.- IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% 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>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	72,788	93,169
15% participación empleados	<u>(10,918)</u>	<u>(13,975)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	61,870	79,194
Mas gastos no deducibles	<u>12,617</u>	<u>18,279</u>
Base imponible	74,486	97,473
Impuesto a la renta calculado	16,387	21,444
Anticipo de impuesto a la renta determinado	<u>5,653</u>	<u>8,424</u>
Impuesto a la renta causado	<u>16,387</u>	<u>21,444</u>
Retenciones en la fuente del año	(14,343)	(18,818)
Crédito Tributario años anteriores	<u>-</u>	<u>(5,907)</u>
Impuesto por pagar (Crédito Tributario)	<u>2,044</u>	<u>(3,281)</u>

NOTA 11.- IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

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 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>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos de administración		
Sueldos y beneficios sociales	16.171	12.228
Honorarios	7.500	6.205
Mantenimiento y reparaciones	24.180	29.758
Servicios públicos	1.250	4.008
Impuestos contribuciones y otros	247	12.074
Depreciaciones	40.220	40.220
Otros	30.138	19.364
Total	<u>119.706</u>	<u>123.857</u>

NOTA 14.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES

Durante el año 2017, se emitieron resoluciones y normativa importante, entre las principales se resumen a continuación:

- Mediante Suplemento del Registro Oficial No. 27 del 7 de Julio del 2017, el Servicio de Rentas Internas publicó la Resolución No. NAC-DGERCGC17- 00000335, sobre la obligación de reportar el Anexo de Activos y Pasivos en el exterior que superen los US\$ 500.000 para las sociedades constituidas en el Ecuador.
- Mediante Resolución N° NAC-DGERCGC17-00000430 del 9 de agosto del 2017, publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 59 del 17 de agosto del 2017 y su reforma contenida en la Resolución N° NAC-DGERCGC17-00000568 del 9 de noviembre del 2017, publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 123 del 20 de noviembre del 2017, el SRI estableció la obligación de emitir facturas, comprobantes de retención, guías de remisión, notas de crédito y notas de débito, a través de mensajes de datos y firmados electrónicamente a los sujetos pasivos mencionados en dicha resolución.
- Mediante Resolución N° NAC-DGERCGC17-00000566 del 9 de noviembre del 2017 publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 123 del 20 de noviembre del 2017 y vigente desde esta fecha, el SRI establece la obligación para las personas naturales y sociedades residentes en el Ecuador a reportar la información relacionada con los activos monetarios que mantengan en instituciones financieras del exterior cuyos montos superen los US\$ 100.000.

NOTA 14.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES
(Continuación)

- Mediante Decreto Ejecutivo N° 210-2017 de fecha 20 de noviembre del 2017; publicado en el Registro Oficial N° 135 del 7 de diciembre del 2017 expedido por el Presidente de la República, se establecen rebajas del pago del saldo del Anticipo de Impuesto a la Renta, correspondiente al año 2017, para personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades; el porcentaje de rebaja va entre el 40% y 100%, en función de los montos de ventas o ingresos brutos anuales establecidos en dicho decreto.

- Con fecha 29 de Diciembre del 2017 se publicó en el Segundo Suplemento la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera; esta Ley incluye entre otros aspectos los siguientes:
 - El BCE dejará de abrir cuentas de dinero electrónico y su administración pasará directamente a las instituciones del sistema financiero privado.

 - Las nuevas microempresas, que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, estarán exentas del impuesto a la renta durante 3 años, desde el primer año en el que generen ingresos operacionales. Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las que tengan la condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta, siempre que se refleje un mantenimiento o incremento del empleo.

 - Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no), sin perjuicio de las provisiones que se constituyan para el efecto.

 - Están obligadas a llevar contabilidad las personas naturales cuyos ingresos brutos del ejercicio fiscal anterior superen US\$300,000, incluyendo a profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos.

 - Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades del 22% al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales.

 - Las sociedades exportadoras habituales, las del sector manufacturero, así como las que se dedican a la producción de bienes que posean 50% o más de componente nacional, conforme lo establezca el reglamento, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa de impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

NOTA 16.- GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (Continuación)

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.

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\$ (125.128)

Índice de liquidez: 21%

Pasivos totales / patrimonio: 31%

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 2017 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

En el mes de febrero de 2018, la compañía sufrió la pérdida de la información contable de las bases de su sistema de cómputo; sin embargo mediante el uso de documentos y respaldos de balances anteriores fue posible la reconstrucción de los estados financieros al cierre del ejercicio. Excepto por el asunto señalado entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, 12 de marzo de 2018, no se produjeron otros 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.