

INMOBILIARIA PACIFIC REAL STATES PACIFICREST S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(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 2019, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.

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 2019, 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 para Pymes.

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 registradas 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 2019.

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 al 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:

	2019	2018
Cuentas por cobrar no relacionadas	33.040,00	23.320,00
Cuentas por cobrar relacionadas	-	34.600,00
Total	33.040,00	57.920,00

NOTA 5.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre, comprende:

	2019	2018
Crédito Tributario de IVA	2.540,16	1.601,89
Crédito Tributario de Impuesto a la Renta (Ver Nota 10)	12.585,14	1.276,48
Total	15.125,30	2.878,37

NOTA 6.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>% anual de depreciación</u>
Terrenos	1.969.881,44	1.319.881,44	
Edificios	898.853,60	898.853,60	5
	<u>2.868.735,04</u>	<u>2.218.735,04</u>	
Menos - Depreciación acumulada	<u>(248.795,78)</u>	<u>(203.853,02)</u>	
Total	<u>2.619.939,26</u>	<u>2.014.882,02</u>	

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	2.014.882,02	2.059.824,78
Adiciones y retiros, neto	650.000,00	-
Depreciación del año	<u>(44.942,76)</u>	<u>(44.942,76)</u>
Saldo al cierre	<u>2.619.939,26</u>	<u>2.014.882,02</u>

NOTA 7.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Internacional S.A. (1)	51.985,78	-
Sobregiro bancario	<u>25.939,41</u>	<u>6.823,62</u>
Total	<u>77.925,19</u>	<u>6.823,62</u>

- (1) Corresponde a préstamo con banco local, cuyo vencimiento es hasta junio del 2020, genera una tasa de interés del 16% anual. Esta obligación se encuentra garantizada con hipoteca de inmueble.

NOTA 8.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADAS

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

NOTA 9.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre, comprende:

	2019	2018
Con la administración tributaria	1.171,44	2.672,06
Con el IESS	1.024,78	526,18
Por beneficios a empleados	7.611,55	7.135,99
Participación trabajadores (Ver Nota 10)	3.909,61	8.221,30
Saldo al cierre	13.717,38	18.555,53

NOTA 10.- 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 2015, 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:

	2019	2018
Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	26.064,09	54.808,66
15% participación empleados (Ver Nota 9)	(3.909,61)	(8.221,30)
Utilidad antes de impuesto a la renta	22.154,48	46.587,36
Mas gastos no deducibles	5.449,87	7.447,85
Base imponible	27.604,35	54.035,21
Impuesto a la renta calculado	6.072,96	13.508,81
Impuesto a la renta causado	6.072,96	13.508,81
Retenciones en la fuente del año	(16.047,70)	(14.785,29)
Crédito tributario de años anteriores	(2.610,40)	-
Crédito Tributario (Ver Nota 5)	(12.585,14)	(1.276,48)

NOTA 10.- IMPUESTO A LA RENTA **(Continuación)**

De acuerdo a lo establecido en el Art. 79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tendrá derecho a presentar un reclamo de pago indebido, o una solicitud de devolución de pago en exceso, o a utilizar dicho monto directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

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>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos de administración		
Sueldos y beneficios sociales	38.677,12	27.780,92
Honorarios	11.306,33	12.956,92
Mantenimiento y reparaciones	58.685,94	1.303,95
Servicios públicos	1.920,32	1.780,37
Impuestos contribuciones y otros	25.581,81	33.721,32
Depreciaciones	40.219,92	44.942,68
Otros	5.878,59	25.599,15
Total	182.270,03	148.085,31

NOTA 14.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES

Durante el año 2019, se emitieron leyes y reglamentación importante; las principales se resumen a continuación:

- Mediante Registro Oficial No. 467 del 12 de abril de 2019, se publicó la Circular del Servicio de Rentas Internas No. NAC-DGECCGC19-0003, en la cual se establecen las normas relativas a los ingresos, provisión para cuentas incobrables, anticipo y tarifa del impuesto a la renta, operaciones con partes relacionadas, entre otros; los aspectos más relevantes de esta Circular son:

NOTA 14.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES
(Continuación)

- Las sociedades que estén bajo la condición de micro y pequeñas empresas, así como exportadores habituales de bienes, aplicarán la tarifa del 22% de impuesto a la renta; en el caso de exportadores habituales aplica esta reducción siempre y cuando se mantenga o incremente el empleo.
 - Las nuevas microempresas que inicien actividades a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, gozarán de la exoneración del Impuesto a la renta durante 3 años.
 - Detalla y ejemplifica el cálculo de la provisión para cuentas incobrables, el cual debe ser individualizado por cliente. Adicionalmente especifica que los reversos de las provisiones deben afectar a las calculadas individualmente.
- Mediante Registro Oficial No. 495 del 27 de mayo de 2019, se publicó la Resolución del Servicio de Rentas Internas No. CPT-RES-2019-003, en la cual se establecen las condiciones y límites para la devolución del Impuesto al Valor Agregado, a favor de los exportadores de servicios; especificando que esta devolución aplicará a exportadores habituales, se incluye también límites de devolución, entre otros.
- Mediante Registro Oficial No. 524 del 5 de julio de 2019, se modificó el Art 77 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en el cual se especifica que el anticipo de impuesto a la renta debe ser pagado en 5 cuotas iguales durante los meses de julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre.
- Mediante Registro Oficial No. 31 del 3 de septiembre de 2019, se publicó la Resolución del Servicio de Rentas Internas NAC-DGERCGC19-00000043, en la cual se expiden las normas para el tratamiento de dividendos; especificando la forma de cálculo de la retención por el reparto de dividendos, el correspondiente crédito tributario, entre otros aspectos.
- Mediante Registro Oficial No. 39 del 13 de septiembre de 2019, se publicó la Resolución de Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0009, en la cual se expide el Instructivo para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades; especificando las entidades que deben aplicar NIIF completas y NIIF para Pymes.
- Mediante Registro Oficial No. 71 del 30 de octubre de 2019, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros publicó la Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0015, en la cual se emite el Instructivo sobre sociedades de interés público; que resume la obligatoriedad de someter a auditoría externa a aquellas sociedades que excedan US\$ 500.000 en su monto de activos a partir de la publicación de la Resolución.

NOTA 14.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES **(Continuación)**

- Mediante Registro Oficial No. 88 del 26 de noviembre de 2019, el Comité de Política Tributaria, con Resolución CPT-RES-2019-005, estableció el procedimiento para la aplicación del beneficio de rebaja de 3 puntos en la tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales de bienes.
- Mediante Registro Oficial No. 96 del 9 de diciembre de 2019, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, emitió la Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0020, en la cual se expiden las normas para prevención de lavado de activos, entre los principales aspectos establece que los sujetos obligados deben actualizar el manual de prevención hasta el 31 de marzo de 2020.
- Mediante Suplemento del Registro Oficial No. 111 de fecha 31 de diciembre del 2019, se expide la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria"; entre los principales aspectos establece:
 - Tratamiento de provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronal y desahucio.
 - Se incorporan cambios en el tratamiento de los dividendos pagados a sujetos residentes y no residentes.
 - Se modifica el tratamiento para provisiones de desahucio y pensiones jubilares patronales, las cuales serán deducibles siempre y cuando en el caso de jubilación cumplan con las condiciones establecidas en la normativa.
 - Se realizan modificaciones para la aplicación de gastos deducibles a personas naturales con ingresos mayores a US\$ 100.000.
 - Se incluye una modificación del impuesto a la renta para actividades agropecuarias en etapa de producción o comercialización, que podrán acogerse a un impuesto a la renta único de acuerdo a la tabla establecida en la Ley.
 - Se incorpora el pago anticipado de impuesto a la renta de manera voluntaria para los sujetos pasivos.
 - Se sustituye los sujetos que actuarán como agentes de retención únicamente para quienes sean calificados por el Servicio de Rentas Internas.
 - Se incluyen algunas reformas relacionadas al IVA.
 - Se incorpora en la Ley un régimen impositivo simplificado para microempresas aplicables para impuesto a la renta, IVA e ICE.

NOTA 14.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES (Continuación)

- Se incorpora una contribución única y temporal para las sociedades que hayan generado ingresos gravados superiores a US\$ 1 millón en el año 2018, conforme a tabla establecida en la Ley.
- En la disposición transitoria cuarta, establece por única vez la reducción del 10% al impuesto a la renta por el ejercicio económico 2019, para contribuyentes domiciliados en ciertas provincias y cuya actividad económica principal sea la agrícola, ganadera, agroindustrial y/o turismo, que fueron afectados por los incidentes derivados de la paralización.

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 encarga de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas, de manera que estos riesgos no afecten en forma 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.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito se refiere a 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\$ (656.665)

Índice de liquidez: 5%

Pasivos totales / patrimonio: 63%

Deuda financiera / activos totales: 3%

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 2019 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 2019 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, 20 de febrero de 2020, 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.