

INMOBILIARIA PILARAICES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018

A. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

La Compañía fue constituida desde junio del 2010. El objeto principal de la Compañía es prestar servicio de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La actividad de la Compañía controlada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La Administración certifica que se ha registrado los ingresos y gastos bajo el principio de devengado.

A criterio de la Administración, no se prevé, en estos momentos ninguna situación que pueda afectar el giro del negocio.

B. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Bases de presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF de acuerdo a la última traducción al español en la fecha en que se informe, de conformidad con la Resolución No. SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O.94 del 23.XII.09).

A continuación, se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y banco.

Cuentas por cobrar

La compañía realiza permanentemente evaluaciones sobre las cuentas por cobrar.

La Administración determinó que no es necesaria la creación de una estimación por cuentas de dudosa cobranza.

Muebles y equipos

Las tasas de depreciación anual de estos activos, son las siguientes:

Instalaciones	10%
Equipos de oficina	10%
Mobiliario	10%
Equipo de Computo	33.33%

Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por participación a trabajadores del 15% de utilidad del ejercicio corriente en base a normas legales, por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18		SALDO AL 31-12-17
CAJA	92.78	C-1	8.28
BANCOS	5,069.12	C-2	32,609.93
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	5,161.90	(+)	32,618.21

(1) Incluye depósitos en los Bancos el cual son de libre disponibilidad.

C.1 El detalle es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18		SALDO AL 31-12-17
CAJA CHICA			
Administración	92.78	⊗	8.28
	92.78	(+)	8.28
TOTAL CAJA	92.78	(+)	8.28

C.2 El detalle es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18		SALDO AL 31-12-17
BANCOS			
Guayaquil	348.45	⊗	0.11
Produbanco	-1,856.19	⊗	190.94
Produbanco (Ahorros)	6,576.86	⊗	32,418.88
TOTAL EFECTIVO EN BANCOS	5,069.12	(+)	32,609.93

D. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18		SALDO AL 31-12-17
CUENTAS POR COBRAR			
CUENTAS POR COBRAR			
Cientes	53,813.75	D-1	37,668.57
Varios	0.00	⊗	3,828.43
Empleados	0.00	⊗	200.00
(-) Provisión Cuentas Incobrables	0.00	⊗	0.00
TOTAL CLIENTES	53,813.75	(+)	41,697.00
RELACIONADAS			
Andrés Cabrera Contreras	27.08	⊗	0.00
Adrián Cabrera Contreras	267.33	⊗	0.00
Pilar Contreras Ramirez	557.20	⊗	1,045.00
TOTAL RELACIONADAS	851.61	(+)	1,045.00
DEUDORES VARIOS			
DEPOSITOS EN GARANTIA	2,802.52	⊗	2,802.52
TOTAL DEUDORES VARIOS	2,802.52	(+)	2,802.52
CRÉDITO TRIBUTARIO			
Por Retenciones de IVA	453.56	⊗	0.00
IVA pagado en compras	0.00	⊗	9.24
Ret. Fte. año 2016	0.00	⊗	548.15
Ret. Fte. año 2017	6,298.79	⊗	6,633.09
Ret. Fte. año 2018	9,517.30	⊗	0.00
TOTAL CRÉDITO TRIBUTARIO	16,269.65	(+)	7,190.48
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	73,737.53	(+)	52,735.00

D.1 El detalle es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18
ETINAR	11,160.44
WILENY S.A.	42,653.31
TOTAL CLIENTES	53,813.75

E. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18		SALDO AL 31-12-17
PROPIEDADES Y EQUIPOS			
BIENES MUEBLES			
<u>EQUIPOS, INSTALACIONES Y SOFTWARE</u>			
EQUIPOS DE OFICINA	15,265.30	⊗	13,669.36
MUEBLES DE OFICINA	20,986.08	⊗	4,529.35
EQUIPOS DE COMPUTACION	13,712.88	⊗	7,933.28
	49,964.26	(+)	26,131.99
DEPRECIACIÓN ACUMULADA			
Dep.Acum.de Equipos de Oficina	-5,553.67	⊗	-4,084.74
Dep.Acum.de Muebles de Oficina	-3,979.01	⊗	-2,134.73
Dep.Acum.de Eq.de Computacion	-8,606.28	⊗	-7,887.76
TOTAL BIENES MUEBLES	31,825.30		12,024.76
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS	31,825.30		12,024.76

F. GASTOS ANTICIPADOS

Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18		SALDO AL 31-12-17
GASTOS ANTICIPADOS			
Seguros Prepagados	50,485.25	⊗	27,576.07
Amortizacion Acum. Seguros	-42,848.89	⊗	-22,519.80
TOTAL GASTOS ANTICIPADOS	7,636.36	(+)	5,056.27

G. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18		SALDO AL 31-12-17
CUENTAS POR PAGAR			
PROVEEDORES			
Proveedores Varios	17,323.66	G-1	52,646.09
TOTAL DE PROVEEDORES	<u>17,323.66</u>	(+)	<u>52,646.09</u>
RELACIONADAS			
Pilar Contreras Ramirez.	7,485.68	⊗	0.00
TOTAL DE RELACIONADAS	<u>7,485.68</u>	(+)	<u>0.00</u>
RETENCIONES POR PAGAR			
307 2% Predomina Mano de Obra	64.67	⊗	9.13
311 Liquidacion de compra y ser	8.57	⊗	125.97
312 1% Bienes Muebles	1.30	⊗	8.90
320 8% Arriendo	128.90	⊗	63.78
341 2% Otros Aplicables 2%	246.94	⊗	837.67
721 30% IVA	4.20	⊗	3.29
723 70% IVA	809.65	⊗	124.82
725 100% IVA	758.46	⊗	1,323.17
302 Relación de dependencia	1,002.51	⊗	3,828.43
TOTAL RETENCIONES POR PAGAR	<u>3,025.20</u>	(+)	<u>6,325.16</u>
IMPUESTOS POR PAGAR			
IVA cobrado 12%	0.00	⊗	1,687.17
TOTAL IMPUESTOS POR PAGAR	<u>0.00</u>	(+)	<u>1,687.17</u>
BENEFICIOS SOCIALES EMPLEADOS			
Decimo tercer sueldo	1,835.61	⊗	2,016.52
Decimo Cuarto sueldo	3,829.86	⊗	1,910.10
Participacion de Utilidades	243.61	⊗	193.52
Rol de pagos	7,456.50	⊗	7,282.81
Aportes al IESS	4,862.56	⊗	4,699.98
Préstamo Quirografario	991.45	⊗	861.95
TOTAL BENEFICIOS SOCIALES EMPLEADOS	<u>19,219.59</u>	(+)	<u>16,964.88</u>
TOTAL DE CUENTAS POR PAGAR	<u>47,054.13</u>	(+)	<u>77,623.30</u>

G.1 El detalle es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18
ADRIAN FEDERICO CABRERA CONTRERAS	3,070.88
ANDRES FEDERICO CABRERA CONTRERAS	3,070.88
BMI DEL ECUADOR COMPAÑIA DE SEGUROS DE V	4,467.01
COLEMUN S.A.	34.35
COMOHOGAR SA	341.24
CONTABILES S.A.	330.00
DELI INTERNACIONAL S.A	46.92
DULCAFE S.A.	21.40
FATIMA DEL PILAR CONTRERAS RAMIREZ	3,530.95
HAPPY CITY SA	25.85
IC MONGE C LTDA	106.85
JOHN EDUARDO NARANJO CHACON	26.30
LAGOSNACK S.A.	420.41
SEGUNDO WILFRIDO TERAN MARTINEZ	21.28
VUMILATINA MEDICINA PREPAGADA S.A.	1,809.34
TOTAL CLIENTES	17,323.66

H. OBLIGACIONES POR PAGAR

Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18		SALDO AL 31-12-17
OBLIGACIONES POR PAGAR			
LARGO PLAZO			
FINANCIERAS			
BANCARIOS	14,364.74	⊗	3,465.48
TOTAL FINANCIERAS	14,364.74	(+)	3,465.48
TOTAL OBLIGACIONES POR PAGAR	14,364.74	(+)	3,465.48

Al 31 de diciembre del 2018, representa préstamo otorgado por Banco de Guayaquil por US\$25,000, con tasa de interés efectiva del 11.23%, con vencimientos mensuales de capital e intereses hasta octubre del 2019.

I. CAPITAL SOCIAL y RESERVAS

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 comprende 35.320 acciones ordinarias y nominativas de un valor de US\$1.00 cada una; a continuación, se presenta un resumen de los accionistas:

<u>Accionistas Ecuatorianos</u>	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Acciones</u>	<u>%</u>	<u>Acciones</u>	<u>%</u>
Adrián Cabrera Contreras	7,064.00	20%	160.00	20%
Andrés Cabrera Contreras	7,064.00	20%	160.00	20%
Pilar Contreras Ramirez	21,192.00	60%	480.00	60%
	<u>35,320</u>		<u>800</u>	

RESERVAS

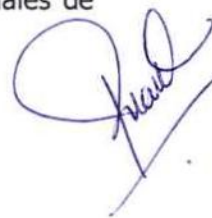
Reserva Legal

Corresponde a apropiaciones de las utilidades anuales, previa disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

<u>RESERVAS</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31-12-18</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31-12-17</u>
Reserva Legal de la Compañía	<u>4,402.41</u>	<u>4,402.41</u>
	<u>4,402</u>	<u>4,402</u>

J. UTILIDADES RETENIDAS

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son destinadas a reservas, mientras que las utilidades/pérdidas se mantienen en Utilidades Retenidas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.



Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18		SALDO AL 31-12-17
UTILIDADES RETENIDAS			
UTILIDADES AÑOS ANTERIORES			
Utilidad Año 2012	5,796.04	⊗	5,796.04
Utilidad Año 2013	19,231.66	⊗	19,231.66
Utilidad Año 2014	402.81	⊗	402.81
Utilidad Año 2015	14,191.11	⊗	14,191.11
Utilidad Año 2017	801.14	⊗	801.14
Utilidad Año 2018	1,076.76	⊗	0.00
TOTAL DE UTILIDADES AÑOS ANTERIORES	41,499.52	(+)	40,422.76
PÉRDIDAS AÑOS ANTERIORES			
Pérdida Año 2016	-24,279.71	⊗	-24,279.71
TOTAL DE PÉRDIDAS AÑOS ANTERIORES	-24,279.71	(+)	-24,279.71
TOTAL DE UTILIDADES RETENIDAS	17,219.81	(+)	16,143.05

K. IMPUESTOS

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2015 al 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2018 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

DESCRIPCIÓN	SALDO AL 31-12-18
<u>CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</u>	
UTILIDAD (PÉRDIDA) CONTABLE	1,624.07
Menos:	
(-) 15% Participación a trabajadores	243.61
UTILIDAD (PÉRDIDA) GRAVABLE	1,380.46
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	303.70

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

Otros asuntos

"Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal": El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo
- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
 - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.
 - Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
 - Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agro asociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas

necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.

- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.
- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

"Código del Trabajo": El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

"Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)": El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

De acuerdo con la Gerencia de la Compañía, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

L. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.



M. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros han sido aprobados por la Administración y su emisión ha sido autorizada el 8 de marzo de 2019.



Fatima del Pilar Contreras Ramirez
Representante Legal
INMOBILIARIA PILARAICES S.A.