

PREDIAL INMOBILIARIA EL PASTO PRELPAS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF PARA EL AÑO QUE TERMINA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019.

1. Información General:

La Compañía Predial Inmobiliaria El Pasto Prelpas S.A. es una sociedad anónima domiciliada en Guayaquil-Ecuador. El domicilio de su sede social y principal es en las calles Sucre 509 entre Boyacá y Chimborazo. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. Bases de elaboración y resumen de principales políticas contables:

2.1 Bases de elaboración

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el Registro Oficial 94 del 23.XII.09).

2.2 Resumen de principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas por la compañía en la elaboración de estados financieros son las siguientes:

2.2.1 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo incluye todos los saldos en efectivo e inversiones a corto plazo (vencimientos menores a tres meses). Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de su cambio de valor.

2.2.2 Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son efectivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

2.2.3 Propiedad, planta y equipos

La propiedad (excepto terrenos), planta y equipos se encuentra valorada al costo de adquisición, neto de la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda. Los terrenos se registran en forma independiente de los edificios o instalaciones que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, por tanto, no son objeto de depreciación.

Cualquier aumento en la revaluación de dichos activos se reconoce en Otros Resultados Integrales y se acumula en la cuenta "Superávit de revaluación", excepto si se revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa.



El costo inicial de la propiedad, planta y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de la compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación. El precio de compra es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial y el costo incurrido en reemplazar partes de la propiedad, planta y equipos, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren.

2.2.4 Propiedades de inversión

Se miden inicialmente y con posterioridad al costo, incluido los costos de transacción, aplicando los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 16 para ese modelo. La vida útil estimada del edificio categorizado como propiedad de inversión es de 20 años.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta, o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficios económicos alguno de su venta. La diferencia entre el valor neto de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el resultado del periodo en que fue dado de baja.

2.2.5 Método de depreciación y vida útiles

El costo de las propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

El costo de la propiedad de inversión se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos. Las estimaciones de vida útil, valor residual y método de depreciación de los activos son revisados al final de cada año, siendo el efecto cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan los principales elementos de propiedad de inversión y los años de las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación.

	Años
Edificios	20

2.2.6 Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de las cuentas comerciales por pagar, denominados en moneda extranjera se convierten al dólar usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

2.2.7 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando la compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y hacer una estimación fiable del importe de la misma.

Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

2.2.8 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a los bienes entregados y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la



compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el cobro sea realizado.

Los ingresos se miden por el valor razonable de los bienes y servicios vendidos tomando en cuenta las condiciones de cobro definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

2.2.9 Costos y gastos

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 efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.2.10 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente. - 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 imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.

Impuesto a la renta diferido. - El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias).

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los períodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del período que se informa.

2.2.11 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por norma legal contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3. Estimaciones y Juicios Contables

La preparación de los 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.



4. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se estructura de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Caja Chica	37.34	75.18
Banco Bolivariano	4,379.70	523.55
Total	4,417.04	598.73

Representan saldos en cuentas corrientes de bancos locales y dinero en efectivo, los cuales son de libre disponibilidad y no generan intereses.

5. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar se desglosa como sigue:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		
Cuentas por cobrar comerciales no relacionados locales	2,971.40	0.00
Anticipo a proveedores	240.00	39.20
Otras cuentas por cobrar no relacionadas locales	2,854.45	2,091.60
Total	6,065.85	2,130.80

6. Propiedades Inversión

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas refleja lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Propiedades de Inversión		
Terreno	36,435.40	10,492.39
Edificio	315.79	315.79
Total	36,751.19	10,808.18

7. Otros Activos

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los otros activos consistían en lo siguiente, no se renovó el seguro:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Seguro contra incendios pagados por anticipado	0.00	1619.16
Total	0.00	1619.16

8. Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar



Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de cuentas por pagar se desglosa como sigue:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores no relacionados locales	84.35	10,595.79
Subtotal	84.35	10,595.79
Otras cuentas por pagar:		
Otras cuentas por Pagar relacionadas locales	176.14	661.61
Total	176.14	661.61

9. Obligaciones Financieras

En julio del año 2019 la Compañía contrajo una deuda con el Banco Bolivariano con capital de \$25,000.00 a 3 años plazo lo cual se ve reflejada en una parte a corto plazo y largo plazo.

	31 de diciembre	
	2019	2018
Préstamo Banco Bolivariano C/P	7,220.64	0.00
Préstamo Banco Bolivariano L/P	14,802.23	0.00
Total	22,022.87	0.00

10. Otros Pasivos

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de los depósitos en garantía se desglosa como sigue:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Depósitos en Garantía	3,500.00	3,500.00
Total	3,500.00	3,500.00

11. Impuestos Corrientes y Conciliación Tributaria

11.1 Activos y pasivos por impuesto corriente

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los activos y pasivos por impuesto corriente consistían en lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Activos por impuesto corriente:		
Crédito tributario IVA	1,950.90	101.30
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	8,206.48	12627.17
Total Activos por impuesto corriente	10,157.38	12728.47
Pasivos por impuesto corriente:		
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	506.86	282.70
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	369.10	97.07
Total Pasivos por impuesto corriente	875.96	379.77

11.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados y conciliación tributaria.

La conciliación entre la utilidad o pérdida según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, fue como indica lo siguiente:

Utilidad/(Pérdida) del Ejercicio	25,716.46
(-) Participación Trabajadores	-
(+) Gastos no Deducibles Locales	3,148.51
(-) Amortización Perdas Tributarias	-
Base Imponible	28,864.97
Impuesto Causado (22% de Base Imponible)	6,350.29
Anticipo Determinado	-
Retenciones de Impuesto a la Rta	4,740.57
Retenciones de Años Anteriores	9,816.20
CREDITO TRIBUTARIO	8,206.48

Situación tributaria

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no existen glosas pendientes por fiscalización de años anteriores. Al momento se encuentra al día en sus obligaciones.

Determinación y pago del impuesto a la renta

El impuesto a la renta de la compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada periodo fiscal, aplicando a las utilidades gravadas la tasa del impuesto a la renta vigente.

Al momento la compañía registra un crédito tributario de impuesto a la renta de \$8,206.48 y un impuesto causado de \$6,350.29

12. Patrimonio

12.1 Capital social

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el capital social es de \$900.00 y está constituido por 2250 acciones ordinarias, nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de US\$0.40.

12.2 Reserva legal

La Ley de Compañías, requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Al 31 de diciembre del año 2019 la Compañía se mantiene con reserva legal de \$450.00 y reserva por revalorización de patrimonio de \$7,890.26

12.3 Resultados acumulados

Utilidades o pérdidas acumuladas. - Representan los efectos acumulados de utilidades y pérdidas obtenidas en años anteriores. Al 31 de diciembre del año 2019 refleja una utilidad acumulada de \$2,125.71

Resultados del ejercicio. - Representan el resultado obtenido de la actividad económica realizada durante el año en curso. Desde el 1 al 31 de diciembre la Compañía generó una utilidad a repartir a sus accionistas de \$19,366.17

13. Ingresos Operacionales y No operacionales

El resumen del rubro de ingresos obtenidos por alquiler de bienes inmuebles se refleja de la siguiente manera en el año 2019 y 2018:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Ingresos Operacionales y no Operacionales:		
Ingresos por actividades ordinarias de alquiler	59,257.12	53,600.00
Otros Ingresos	8,273.96	0.00
Total	67,531.08	53,600.00

14. Gastos por su naturaleza

El resumen del rubro de gastos administrativos y de ventas obtenidos por alquiler de bienes inmuebles se refleja de la siguiente manera en el año 2019 y 2018:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Gastos de administración y ventas	41,814.62	48,941.17
Total	41,814.62	48,941.17

15. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

AL 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (5 de marzo del 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.

16. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos el 5 de marzo del 2020 con la autorización de la Administración de la compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

Atentamente


Guillermo Andrés Pareja Farah
Gerente General
PREDIAL INMOBILIARIA EL PASTO PRELPAS S.A.