CONSULTORES GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS
Auditores y Consultores Gerenciales
Email: consultguzben@yahoo.comalbertoguzmanec@yahoo.com

INMOBILIAIRIA PRAT S.A
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INMOBILIARIA PRAT S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

CONTENIDO

	Páginas #
Informe de los Auditores Independientes	*3*
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS:	
Balance general	*4*
Estado de Resultados	*5*
Estado de evolución del patrimonio de los socios	*6*
Estado de Flujo de efectivo	
Notas a los estados financieros	*8 – 14*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA PRAT S.A.

Informe sobre los Estados Financieros

*Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA PRAT S.A.** al 31 de Diciembre del 2014, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas*

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados Financieros

La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes y del control Interno determinado por la administración como permitir la preparación de los estados financieros libres errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas Internacionales de Auditoria. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planificamos y realizamos la auditoria para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoria comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoria sobre las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, sobre la materialidad. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoria que sean apropiados a las circunstancia, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoria también comprende la evaluación de las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la administración son razonables, así como de la presentación de los estados financieros.

Opinión

*En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente en todos los asuntos importante, la situación financiera de **INMOBILIARIA PRAT S.A.** al 31 de Diciembre del 2014, y el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con normas Internacionales de Información Financiera.*

C.P.A / M.B.A Alberto G Guzmán M –Socio **RNAE-2No. 361**
RNC No. 23609

Enero 30 del 2016
Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA PRAT S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

	Notas	DICIEMBRE 31 2014	2013
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
Disponible	3	1.185.449	374.096
Inversiones	4	1.507.963	0
Cuentas por cobrar	5	1.098.362	4.696.337
Impuestos	7	268.357	281.337
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		**4.060.130**	**5.351.770**
PROPIEDADES Y EQUIPOS	8	**615.277**	**3.810.602**
OTROS ACTIVOS			
Inversiones en acciones	9	464.532	464.525
TOTAL OTROS ACTIVOS		**464.532**	**464.525**
TOTAL ACTIVOS		**5.139.939**	**9.626.897**
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS:			
Cuentas por pagar		23.467	8110
Beneficios Sociales		6.111	23.797
Cuentas por pagar - Relacionadas	10	1.304	1.445.163
Impuestos		17.490	8.642
Total pasivos corrientes		**48.372**	**1.485.712**
PATRIMONIO:			
Capital social	11	50.000	50.000
Reserva Legal		25.000	25.000
Reserva Facultativa		25.654	25.654
Resultados Acumulados		2.972.440	3.026.712
Resultados Acumulados provenientes de la adopción NIIF	12	2.018.473	5.013.819
Resultados del Ejercicio			
TOTAL PATRIMONIO		**5.091.568**	**8.141.185**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**5.139.939**	**9.626.897**

Ver notas a los estados financieros

Representante legal

JOSE MARIA LLOPART T
0905695540

Contador General

C.P.A GINA ZANMBRANO F
REG. # 22550

INMOBILIARIA PRAT S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

	Nota	2014	2013
INGRESOS			
Arriendo	13	140.000	240.000
Servicio administrativo		51.303	87.948
Ganancia en inversiones			28.851
Utilidad en venta de inmuebles		99.999	
Intereses		17.346	
Otros		191	
TOTAL INGRESOS		**308.838**	**356.799**
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS			
Gastos administrativos y ventas	14	3.302.082	234.087
Otros		2.132	8.144
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS		**3.304.214**	**242.231**
UTILIDAD /PERDIDA DEL EJERCICIO		**-2.995.375**	**114.568**
Participación de trabajadores			-
		-2.995.375	**114.568**
Impuesto a la renta			52.395
		-2.995.375	**62.173**

Representante legal

JOSE MARIA LLOPART T
0905695540

Contador General

C.P.A GINA ZAMBRANO F
REG. # 22550

INMOBILIARIA PRAT S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

				Utilidades Retenidas		
	Capital Social	Reseva Legal	Reserva Facultativa	Adopción por primera vez NIIF	Resultados	Total
				(US DOLARES)		
Saldo AL 31 de Diciembre del 2013	**50.000**	**25.000**	**25.654**	**5.013.849**	**3.026.682**	**8.141.185**
Resultados del ejercicio					-3.049.617	-3.049.617
Aplicaciòn de pèrdidas del ejercicio con NIIF				-2.995.375	2.995.375	0
Saldo AL 31 de Diciembre del 2014	**50.000**	**25.000**	**25.654**	**2.018.473**	**2.972.441**	**5.091.568**

Ver notas a los estados financieros

Representante legal

JOSE MARIA LLOPART T
0905695540

Contador General

C.P.A GINA ZAMBRANO F
REG. # 22550

INMOBILIARIA PRAT S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

	2014 (EN US DOLARES)
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Resultado del Ejercicio	**88.788**
Depreciación	**1.337**
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Cuentas por cobrar- socios	**53.151**
Impuestos	**-32.858**
Anticipos a compra de inmuebles	**-170.875**
Compañias relacionadas	**165.682**
Otras cuentas por cobrar	**-3.854**
Cuentas por pagar	**257**
Beneficios Sociales	**-17.686**
Cuentas por pagar Socios	**-952.922**
Impuestos	**-5.715**
Otros	**23**
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	**-874.673**
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSION	
Activos Fijos	3.193.988
Inversiones	-1.507.963
Efectivo neto proveniente de actividades de Inversión	**1.686.026**
Efectivo neto proveniente de actividades de Inversión	**811.353**
Efectivo y Equivalente de efectivo al inicio del año	**374.096**
Efectivo y Equivalente de efectivo al final del año	**1.185.449**

Representante legal

JOSE MARIA LLOPART T
0905695540

Contador General

C.P.A GINA ZAMBRANO F
REG. # 22550

1. ACTIVIDADES:

La Compañía fue constituida en Agostos 9 de 1989, su actividad principal es el arriendo de bienes inmuebles y asesoramiento empresarial.

El domicilio de la compañía donde se desarrollan sus actividades administrativas es en el Cantón Samborondón Km 1 1/2, en el piso 2 del Edificio Samborondón Business Center, Oficina 2A-11

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la compañía.

Indicadores de la economía al 31 de Diciembre:

AÑOS	INDICE DE INFLACION
2014	3.66%
2013	2,7%

2. POLÍTICAS CONTABLE SIGNIFICATIVAS.

2.1 Declaraciòn de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la compañía y han sido preparados a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representa la adopción integral.

2.2 Efectivo y Banco.

Representa fondos líquidos y depósitos en cuentas corrientes en bancos locales.

2.3 Cuentas por cobrar .-

Representan cuentas por cobrar a Compañías Relacionadas , los cuales no cotizan en bolsa, no tienen fecha de vencimiento y no generan interés.

2.4 Propiedades y Equipos-

*2.4.1- **Mediciòn en el momento de su reconocimiento.-** Se medirán inicialmente por su costo. Comprende su precio de adquisición màs todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo planeado.*

***2.4.2 Mediciòn posterior al reconocimiento.-modelo del costo.** Luego del reconocimiento inicial las propiedades y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y las perdidas por deterioro si las hubiere.*

*2.4.3 **Mètodo de depreciación, vidas ùtiles y valores residuales.-** El costo de las propiedades se deprecian de acuerdo con el método de línea recta.*

2.4.4 Medición posterior al reconocimiento: método de reevaluación

Posteriormente del reconocimiento inicial, las embarcaciones están registradas a sus valores revaluados efectuados por un perito especialista, que son los valores razonables, al momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor en el caso de producirse. La revaluaciones se efectuarán con frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado.

Cualquier aumento en las revaluaciones se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio, utilizando la cuenta Reserva en la revaluación de propiedades, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida que se carga la disminución previa. Un disminución del valor de la revaluación es registrada en resultados en la medida que excede el saldo.

2.5 Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, que no cotizan en un mercado activo.

La compañía tiene implementados políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados

2.6 Activos y Pasivos Financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos y pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados. La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambio a resultados, cuentas por cobrar. Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes y diferidos.

La administración determina la clasificación de sus activos y pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

2.7 Deterioro de activos financieros al costo amortizado.

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada periodo. La compañía constituye una provisión para perdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá cobrar todos los montos que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte de los deudores, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.8 Baja de activos y pasivos financieros

La compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos del activo financiero, o se transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Así mismo se dará de baja el pasivo financiero sí y sólo si, expiren, cancelen o cumplen las obligaciones de la compañía.

2.9 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles

Al final de cada periodo, la compañía evaluará el valor en libros de su activos tangibles e intangibles, a fin de determinar si existe un indicativo de que los activos hayan sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcularía el importe del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y deben ser sometidas a una comprobación de deterioro anualmente o cuando existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

Las pèrdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en los resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se deben considerar las pérdidas por deterioro como una disminución en la revaluación.

El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo el caso si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como aumento en la revaluación.

2.10 Impuestos

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 ingreso o gastos disponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

Impuesto Diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuestos diferidos se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles.
En la medida en que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuesto o en la normativa tributaria, la estimación de la recuperación de los activos por impuesto diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.
Se podrá compensar activos diferidos con pasivos diferidos si y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar los activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes, relacionados con la misma autoridad fiscal y la compañía tiene la intención de liquidarlos como netos.

2.11 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se registran al valor razonable de la contraprestación del servicio y se registran en el periodo en que se realiza.

2.12 Costos y Gastos

Los costos se registran cuando se realizan y se conocen.

2.13 Reconocimiento de impuestos diferidos

Las normas contables ecuatorianas establecen que el impuesto a la renta se registre en función de la base imponible determinada de acuerdo con las disposiciones tributarias y no requieren que los estados financieros incluyan el registro de un activo o pasivo por impuesto diferido, sobre las diferencias temporarias entre la base fiscal de un activo o un pasivo y su valor contable. Las NIIF adicionalmente al registro del impuesto a la renta corriente requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del pasivo, basado en el estado de situación financiera que está orientada al cálculo de las diferencias temporarias entre la base fiscal de un activo o un pasivo y su valor contable.

Los efectos fueron el registro de un pasivo por impuesto diferidos y una disminución en las utilidades retenidas, relacionados principalmente por el cambio de vita útil y el deterioro de las cuentas por cobra relacionadas.

3. EFECTIVO Y BANCO

	2014	2013
	(US DOLARES)	
Produbanco	1.185.449	373.946
	1.185.449	**373.946**

4. INVERSIONES EN DEPÒSITOS

Representan depósitos a plazo en el Banco del Pichincha al 3.25% de interés anual con vencimiento Enero 12 del 2015.

5. CUENTAS POR COBRAR

	2014	2013
	(US DOLARES)	
A Accionistas y Relacionadas (Ver nota 6)	575.016	4.407.701
Anticipos a proveedores	458.192	287.317
Otras	65.153	1.319
	1.098.361	**4.696.337**

6. CUENTAS POR COBRA A ACCIONISTAS Y RELACIONADAS

	2014	2013
	(US DOLARES)	
Josè Maria Llopart		3.060.148
Inmomaxa	393.540	391.540
Le Sandwich S.A.	176.440	146.707
Tiosa S.A.		53.133
Punto Caliente S.A.	1.391	
Patricia Hidalgo Manzur	3.644	737.055
Otras		19.118
	575.016	**4.407.701**

En el 2013, La cuenta por cobrar al Sr. Josè Maria Llopart se origina por la venta de acciones de la compañía en la compañía Supan S.A. por US $ 3`060.148.

7. IMPUESTOS

	2014	2013
	(US DOLARES)	
Crédito Tributario de I.V.A.	268.357	278.552
		2.785
	268.357	**281.337**

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS.-

	2014	2013
	(US DOLARES)	
Costo:		
Terrenos	197.146	1.313.009
Edificio e Instalaciones	432.082	2.116.689
Muebles y Equipos	45.179	42.293
Construcciones en curso		504.377
Vehiculos	23.167	36.723
	697.575	**4.013.091**
Depreciaciòn acumulada	**-82.298**	**-202.489**
Total , neto	**615.277**	**3.810.602**

9. INVERSIONES EN ACCIONES

	% de participaciòr	2014	2013
		(US DOLARES)	
Supan S.A.		-	-
Le Sandwich	20%	279.588	279.558
Punto Caliente S.A.	20%	142.156	142.156
Inmomaxa S.A.	20%	4.501	4.501
Agrolit S.A.	6,3%	20.185	20.185
Continental Tire Andina	0,036%	18.103	18.103
Otras			23
		464.532	**464.525**

Con fecha de febrero 15 del 2013, Inmobiliaria Prat S.A. compro a Tiosa S.A. y Supàn S.A. 66974 acciones y 5983 acciones ordinaria y nominativas por un valor de $ 1 cada una, correspondientes al capital social de Punto Caliente S.A Puncalsa por US $ 107,998 y US $ 9649, respectivamente.

Con fecha de Octubre del 2013, Inmobiliaria Prat S.A. comprò a Supàn S.A. 281.634 acciones ordinarias y nominativas de un valor US $ 1 cada una, correspondiente al capital social de Le Sandwich en US $ 281.634 respectivamente.

10. CUENTAS POR PAGAR- RELACIONADAS

José María Llopart T.	1.303	1.172.241
Inmobiliaria María del Pilar		272.584
		338
	1.303	**1.445.163**

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2014, el capital pagado consiste en 50.000 acciones ordinarias y nominativas de US $ 1,00 cada una.

12. RESULTADOS ACUMULADOS NIIF PRIMERA VEZ

Activos Fijos	1.153.867
Inversiones en acciones	3.859.935
Reserva de Capital	400.000
	5.413.802

13. INGRESOS

Los ingresos, hasta el mes de julio del 2014 son provenientes del alquiler de inmueble ubicado en la ciudad de Quito con su compañía relacionada Tiosa S.A. que inicialmente fuè pactado en US $ 12.300 mensuales, mediante contrato firmado en Agosto del 2012, posteriormente durante el año 2013 las partes acordaron que el valor del arrendamiento mensual sería de US $ 20.000.

14. GASTOS ADMINISTRATIVOS

	2014	2013
Sueldos y Beneficios	79.743	89.065
Impuestos, tasas y contribuciones	81.826	63.628
Depreciaciòn	35.331	53.408
Mantenimiento	19.482	14.953
Otros	3.087.832	13.033
	3.304.214	**234.087**

15. IMPUESTO A LA RENTA

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisada por las autoridades tributarias, de acuerdo a las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta, dentro de los tres años siguientes a partir a partir de la fecha de presentación de las declaraciones y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarada en todo o en parte.

	2014	2013
Base Imponible	-3.304.214	114.568
Participaciòn de Trabajadores	0	
	-3.304.214	**114.568**
Ingresos exentos		-29.833
Gastos no deducibles		19.305
Utilidad gravable	**-3.304.214**	**104.040**
Impuesto a la renta		0
Anticipo determinado año anterior	54.272	
Anticipo de impuesto a la renta	33.313	52.395
Impuesto a la renta causado	**0**	**52.395**
Saldo pendiente de pago	**20.959**	
Retenciones en la fuente	-15.310	-55.180
Imuesto a la Renta por Pagar	**5.649**	**2.785**

16. PARTES RELACIONADAS

Para efectos tributarios se considerarán partes relacionadas a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de la otra; o en las que un tercero, sea persona natural o sociedad domiciliada o no en el Ecuador, participe directa o indirectamente, en la dirección, administración, control o capital de éstas. También si tienen transacciones con sociedades en Paraísos Fiscales, por proporción de transacciones o si los precios no se ajustan al principio de plena competencia.

	2014	2013
Ingresos	191.303	327.948
Cuentas por cobrar	1.366.719	4.407.701
Cuentas por Pagar	492.241	1.445.163
Inversiones en acciones	464.532	464.525
Compra de acciones		
Supan S.A.		291.282
Tiosa S.A.		107.998
Venta de acciones		
Josè Maria Llopart		3.060.148

17. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

De conformidad con disposiciones legales vigentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y / o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal por un importe acumulado superior a US $ 6 millones, están obligados a presentar un estudio de precios de transferencias que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la compañía con partes relacionadas durante el año 2013, no superan el importe acumulado mencionado.

18. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2014 han sido aprobados mediante acta, por la junta de accionistas y por la administración de la misma.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión de este informe, no tenemos conocimiento de eventos importantes que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros y la continuidad de negocio en marcha.