



**CONSULTORES GUZMÁN BENÍTEZ &
ASOCIADOS**

Audidores y Consultores Gerenciales

Email: consultguzben@yahoo.com albertoguzmancc@yahoo.com

**INMOBILIARIA PRAT S.A
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INMOBILIARIA PRAT S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

CONTENIDO

	Páginas #
<i>Informe de los Auditores Independientes</i>	3
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS:	
<i>Balance general</i>	4
<i>Estado de Resultados</i>	5
<i>Estado de evolución del patrimonio de los socios</i>	6
<i>Estado de Flujo de efectivo</i>	
<i>Notas a los estados financieros</i>	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 2015, 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.

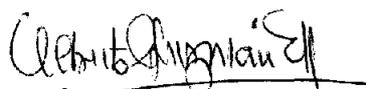
Responsabilidad del Auditor

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

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría 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 auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría 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 2015, 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
RNC No. 23609

RNAE-2No. 361

Febrero 10 del 2016
Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA PRAT S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

		DICIEMBRE 31	
	<i>Notas</i>	2015	2014
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
Disponible	3	979.801	1.185.449
Inversiones	4	1.542.102	1.507.963
Cuentas por cobrar	5	657.665	1.098.362
Impuestos	7	314.045	268.357
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		3.493.614	4.060.130
PROPIEDADES Y EQUIPOS			
	8	1.049.565	615.277
OTROS ACTIVOS			
Inversiones en acciones	9	504.507	464.532
TOTAL OTROS ACTIVOS		504.507	464.532
TOTAL ACTIVOS		5.047.686	5.139.939
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS:			
Cuentas por pagar		8.366	23.467
Beneficios Sociales		8.611	6.111
Cuentas por pagar - Relacionadas	10		1.304
Impuestos		8.544	17.490
Total pasivos corrientes		25.521	48.372
PATRIMONIO:			
Capital social	11	50.000	50.000
Reserva Legal		25.000	25.000
Reserva Facultativa		25.654	25.654
Resultados Acumulados		2.966.572	2.972.440
Resultados Acumulados provenientes de la adopción NIIF	12	2.018.473	2.018.473
Resultados del Ejercicio		-63.534	
TOTAL PATRIMONIO		5.022.166	5.091.568
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		5.047.686	5.139.939

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 RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

	Nota	2015	2014
INGRESOS			
Arriendo	13	18.000	140.000
Servicio administrativo			51.303
Ganancia en inversiones			99.999
Utilidad en venta de inmuebles			99.999
Intereses		94.133	17.346
Otros		832	191
TOTAL INGRESOS		112.965	308.838
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS			
Gastos administrativos y ventas	14	164.949	3.302.082
Otros		11.550	2.132
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS		176.499	3.304.214
UTILIDAD /PERDIDA DEL EJERCICIO		-63.534	-2.995.375
Participación de trabajadores			
		-63.534	-2.995.375
Impuesto a la renta			
		-63.534	-2.995.375

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 2015**

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Utilidades Retenidas		Total
				Adopción por primera vez NIIF	Resultados	
(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
Aplicación de pérdidas 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
Resultados del ejercicio					-63.535	-63.535
Otros ajustes					-5.869	-5.869
Saldo AL 31 de Diciembre del 2015	50.000	25.000	25.654	2.018.473	2.903.037	5.022.164

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 2015**

	2015	2014
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del Ejercicio	-63.534	88.788
Depreciación	26.344	1.337
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar- socios		53.151
Impuestos por cobrar	-45.688	-32.858
Anticipos a compra de inmuebles		-170.875
Compañías relacionadas	-1.304	165.682
Otras cuentas por cobrar	440.696	-3.854
Cuentas por pagar	-15.101	257
Beneficios Sociales	2.500	-17.686
Cuentas por pagar Socios		-952.922
Impuestos por pagar	-8.947	-5.715
Otros	-5.868	23
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	329.099	-874.673
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Activos Fijos	-460.632	3.193.988
Inversiones	-39.975	-1.507.963
Certificados de depósitos	-34.140	
Efectivo neto proveniente de actividades de Inversión	-534.748	1.686.026
Efectivo neto proveniente de actividades de Inversión	-205.648	811.353
Efectivo y Equivalente de efectivo al inicio del año	1.185.449	374.096
Efectivo y Equivalente de efectivo al final del año	979.801	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 Agosto 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
2015	3,38%
2014	3.66%
2013	2,7%

2. POLÍTICAS CONTABLE SIGNIFICATIVAS.

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

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

2.4.3 Método de depreciación, vidas útiles 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 calculará 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 pérdidas 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 vida útil y el deterioro de las cuentas por cobra relacionadas.

3. EFECTIVO Y BANCO

	2015	2014
	(US DOLARES)	
Produbanco	979.579	1.185.449
Caja	222	
	979.801	1.185.449

4. INVERSIONES EN DEPÓSITOS

Representan depósitos a plazo en el Banco del Pichincha al 3.25% de interés anual con vencimiento Junio 21 del 2016.

5. CUENTAS POR COBRAR

	2015	2014
	(US DOLARES)	
Accionistas y Relacionadas (Ver nota 6)	511.271	575.016
Clientes	6.692	
Anticipos a proveedores		458.192
Intereses por cobrar	61.684	
Préstamos a funcionarios y empleados	15.021	
Otras	62.997	65.153
	657.665	1.098.361

6. CUENTAS POR COBRA A ACCIONISTAS Y RELACIONADAS

Inmomaxa	333.421	393.540
Le Sandwich S.A.	176.794	176.440
Punto Caliente S.A.	1.056	1.391
José María Llopart Trullás	6.692	
Patricia Hidalgo Manzur	15.021	3.644
	532.984	575.016

7. IMPUESTOS

	2015	2014
		(US DO
Crédito Tributario de I.V.A.	273.259	268.357
Anticipo impuesto a la renta	40.090	
Retenciones	697	
	314.046	268.357

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS.-

	2015	2014
	(US DOLARES)	
Costo:		
Terrenos	265.088	197.146
Edificio e Instalaciones	816.477	432.082
Muebles y Equipos	53.896	45.179
Vehiculos	22.747	23.167
	1.158.208	697.575
Depreciación acumulada	-108.643	-82.298
Total , neto	1.049.566	615.277

9. INVERSIONES EN ACCIONES

	% de participación	2015	2014
		(US DOLARES)	
Le Sandwich	20%	279.588	279.588
Punto Caliente S.A.	20%	142.156	142.156
Inmomaxa S.A.	20%	64.661	4.501
Agrolit S.A.	6,3%	0	20.185
Continental Tire Andina	0,036%	18.103	18.103
		504.507	464.532

En el año 2015 se vendió las Acciones de la compañía Agrolit S.A.

10. CUENTAS POR PAGAR- RELACIONADAS

	2015	2014
	(US DOLARES)	
José María Llopart T.	0	1.303
	<u>-</u>	<u>1.303</u>

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2015, 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
Ajuste y/o Correcciones	-3.395.329
	<u>2.018.473</u>

13. INGRESOS

Los ingresos, por US\$18.000,00 en el año 2015 son provenientes del alquiler de inmueble ubicado en la ciudad Samborondón, Urbanización Laguna Dorada con el Accionista de la compañía sr. José María Llopart Trullás.

Los intereses financieros se originan por el certificado de depósito del Banco Pichincha por US\$1.542.102,47 vencimiento en junio del año 2016.

En el año 2015 recibió por Dividendos de la compañía Continental Tire Andina el valor de US\$831.64.

14. GASTOS ADMINISTRATIVOS

	2015	2014
	US DOLARES	
Sueldos y Beneficios	80.144	79.743
Impuestos, tasas y contribuciones	14.080	81.826
Depreciación	26.345	35.331
Mantenimiento	11.745	19.482
Otros	44.186	3.087.832
	<u>176.500</u>	<u>3.304.214</u>

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.

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 COMPAÑÍA DE SERVICIOS FINANCIEROS Y SEGUROS
 BANCO DE GUAYAQUIL, S.A.
 BANCO DE GUAYAQUIL, S.A.

	2015	2014
Base Imponible	(63.535)	-3.304.214
Participación de Trabajadores	-	0
	-63.535	-3.304.214
Ingresos exentos	831,64	
Gastos no deducibles	11.470	
Utilidad gravable	-52.897	-3.304.214
Impuesto a la renta	-	
Anticipo determinado año anterior	29.547	54.272
Anticipo de impuesto a la renta	40.090	33.313
Impuesto a la renta causado	-	0
Saldo pendiente de pago	0	20.959
Retenciones en la fuente	(697)	-15.310
Impuesto a la Renta por Pagar	0	5.649

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.

	2015	2014
	US DOLARES	
Ingresos	18.000	191.303
Cuentas por cobrar	532.984	1.366.719
Cuentas por Pagar	0	492.241
Inversiones en acciones	504.507	464.532

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 2015, no superan el importe acumulado mencionado.

18. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2015 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, existe la resolución N°SCVS-IRQ-DRASD-SD-2015-1497 de julio 31-2015 de la Superintendencia de Compañías donde declara inactiva a la compañía, la misma que una vez presentados los estados financieros se solicitará dejarla sin efecto.