



AUDITORES

CONTRALORES

CONSULTORES

CONSULTORES GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS

***INMOBILIARIA PRAT S.A
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES***

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 2017, 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 2017, 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

**Abril 10 del 2018
Guayaquil – Ecuador**

INMOBILIARIA PRAT S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	Notas	DICIEMBRE 31	
		2017	2016
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
Disponible	3	620.719	805.262
Inversiones	4	1.789.153	1.662.434
Cuentas por cobrar Relacionadas	5	658.352	716.417
Impuestos	6	58.327	66.949
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		3.126.551	3.251.062
PROPIEDADES Y EQUIPOS	7	1.013.124	1.021.248
OTROS ACTIVOS			
Inversiones en acciones	8	224.919	224.919
TOTAL OTROS ACTIVOS		224.919	224.919
TOTAL ACTIVOS		4.364.594	4.497.229
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS:			
Cuentas por pagar		473	6.677
Beneficios Sociales		13.659	11.111
Cuentas por pagar - Relacionadas		11.419	41.508
Impuestos		1.988	452
Depósitos en garantía		5.400	0
Total pasivos corrientes		32.939	69.748
PATRIMONIO:			
Capital social	9	50.000	50.000
Reserva Legal		25.000	25.000
Reserva Facultativa		25.654	25.654
Resultados Acumulados		2.207.164	2.318.354
Resultados Acumulados provenientes de la adopción NIIF	10	2.018.473	2.018.473
Resultados del Ejercicio		5.363	0
TOTAL PATRIMONIO		4.331.655	4.437.481
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		4.364.594	4.497.229

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 2017

	Nota	2017	2016
INGRESOS			
Arriendo	13	50,610	32,400
Intereses		116,521	115,829
Donaciones		28,181	
Otros		244	
TOTAL INGRESOS		195,555	148,229
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS			
Gastos administrativos y ventas	14	281,845	182,986
Donación de acciones Bluestorage S.A.			279,588
Otros		11,202	2,724
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS		293,047	465,298
UTILIDAD /PERDIDA DEL EJERCICIO		-97,492	-317,069

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 2017

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Utilidades Retenidas		Total
				Adopción por primera vez NIIF	Resultados	
(US DOLARES)						
Saldo AL 31 de Diciembre del 2015	50,000	25,000	25,654	2,018,473	2,903,037	5,022,164
Resultados del ejercicio					-317,069	-317,069
Ajustes de LV.A					-267,615	-267,615
Saldo AL 31 de Diciembre del 2016	50,000	25,000	25,654	2,018,473	2,318,353	4,437,480
Resultados del ejercicio					-97,492	-97,492
Ajustes					-8,333	-8,333
Saldo AL 31 de Diciembre del 2017	50,000	25,000	25,654	2,018,473	2,212,528	4,331,655

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 2017

	2017	2016
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del Ejercicio	-97,492	-317018
Depreciación	36,843	35,496
Ajustes I.V.A		-267,616
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar- Relacionadas		
Impuestos por cobrar	8,623	280,572
Compañías relacionadas	105,927	41,508
Otras cuentas por cobrar	-47,862	-92,226
Cuentas por pagar	-6,205	-1,689
Beneficios Sociales	2,548	2,500
Cuentas por pagar Relacionadas	-30,089	
Impuestos por pagar	1,536	-8,143
Depósitos en garantía	5,400	
Otros	7,914	
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	-12,857	-326,616
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSION		
Activos Fijos	-44,967	-7179
Inversiones	-126,719	159256
Efectivo neto proveniente de actividades de Inversión	-171,686	152,077
Efectivo neto proveniente de actividades de Inversión	-184,543	-174,539
Efectivo y Equivalente de efectivo al inicio del año	805,262	979,801
Efectivo y Equivalente de efectivo al final del año	620,719	805,262

Representante legal

JOSE MARIA LLOPART T
0905695540

Contador General

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

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
2017	-0,20
2016	1,12
2015	3,38
2014	3,66
2013	2,70

1. 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 perdidas 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 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 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.

INMOBILIARIA PRAT S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

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

	2017	2016
	(US DOLARES)	
Caja Chica	886	353
Banco Produbanco	101,623	804,908
Banco Pichincha Cuenta	518,209	
	620,718	805,261

4. INVERSIONES EN DEPÓSITOS

Representan depósitos a plazo en el Banco del Pichincha al 6.75% de interés anual con vencimiento Agosto 27 del 2018.

5. CUENTAS POR COBRAR

	2017	2016
	(US DOLARES)	
Accionistas y Relacionadas	610,490	588,701
Clientes		
Anticipos a proveedores		3,763
Interés por cobrar		54,572
Préstamos a funcionarios y empleados		
Otras	47,862	69,381
	658,352	716,417

INMOBILIARIA PRAT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

6. IMPUESTOS

	2017	2016
Crédito Tributario de I.V.A.	28,809	33,476
Anticipo impuesto a la renta	22,849	28,809
Retenciones	6,669	4,664
	58,327	66,949

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS.-

	2017	2016
	(US DOLARES)	
Costo:		
Terrenos	269,350	265,088
Edificio e Instalaciones	846,991	816,477
Muebles y Equipos	52,960	61,074
Vehiculos	22,747	22,748
Otros equipos	2,058	
	1,194,106	1,165,387
Depreciación acumulada	-180,982	-144,139
Total , neto	1,013,124	1,021,248

8. INVERSIONES EN ACCIONES

	% de participación	2017	2016
		(US DOLARES)	
Bluestorage S.A.	20%		
Punto Caliente S.A.	20%	142.156	142.156
Inmomaxa S.A.	20%	64.661	64.661
Agrolit S.A.	6,3%	0	0
Continental Tire Andina	0,036%	18.103	18.103
		224.919	224.919

9. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2017, el capital pagado consiste en 50.000 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1,00 cada una.

10. 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
	2.018.473

11. INGRESOS

Los ingresos, por US\$50.610,00 en el año 2017 son provenientes del alquiler de inmueble ubicado en la ciudad Samborombón, en el condominio Xima y en la Urbanización Laguna Dorada.

Los intereses financieros se originan por el certificado de depósito del Banco Pichincha.

12. GASTOS ADMINISTRATIVOS

	2017	2016
	US DOLARES	
Sueldos y Beneficios	79,790	80,156
Impuestos, tasas y contribuciones	12,555	25,323
Depreciación	36,843	35,496
Mantenimiento	10,264	3,256
Gastos por Deterioro Cuentas por Cobrar Adm.	102,856	
Honorarios profesionales	14,633	
Intereses y multas tributarias	11,202	
Otros	13,613	38,755
	281,757	182,986

13. 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.

INMOBILIARIA PRAT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	2017	2016
Base Imponible	-97492	(317,068)
Participación de Trabajadores		
	-97,492	-317,068
Ingresos exentos		
Gastos no deducibles	114058	282,312
Utilidad gravable	16,566	-34,756
Impuesto a la renta	3,645	
Anticipo determinado año anterior	4,664	29,506
Anticipo de impuesto a la renta	27,513	
Impuesto a la renta causado	-	-
Saldo pendiente de pago		-697
Retenciones en la fuente	2,701	3968
Credito tributario años anteriores	3,968	
Impuesto a la Renta por Pagar	0	0

14. 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.

	2017	2016
	US DOLARES	
Cuentas por cobrar	610,490	588,701
Inversiones en acciones		224,919

15. 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 2017, no superan el importe acumulado mencionado.

16. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017 han sido aprobados mediante acta, por la junta de accionistas y por la administración de la misma.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión de este informe, existe la resolución emitida por la Supertendencia de Compañías N°SCVS-INC-DNSD-SD-201800145 de febrero 8 de 2018, que cancela la compañía Punto Caliente S.A. Puncalsa y su inscripción en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el 20 de Febrero de 2018.

INMOBILIARIA PRAT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

La compañía Inmobiliaria Prat S.A., es accionista de la compañía liquidada con un valor de US\$ 142.146,00 que equivale al porcentaje del 20% por lo que deberá efectuar el registro contable en el año 2018.
