AUDITORES
CONTRALORES
CONSULTORES

CONSULTORES GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS

INMOBILIARIA PRAT S.A
1790974537001
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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	*7*
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 2019, 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 administracion de la compañía es responsable de la preparacion y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes y del control Interno determinado por la administracion como permitir la preparacion 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 eticos, planificamos y realizamos la auditoria para obtener certeza razonable de si los estados financieros estan libres de errores materiales.

Una auditoria comprende la aplicacion 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 evaluacion de riesgo, el auditor toma en consideracion los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía, con el proposito de diseñar procedimientos de auditoria que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinion sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoria tambien comprende la evaluacion de las politicas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la administracion 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 2019, 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.*

AUDITORES
CONTRALORES
CONSULTORES

CONSULTORES GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS CIA.LTDA.
RNAE-2 No. 361

C.P.A / M.B.A Alberto G Guzmán M –Socio
RNC No. 23609

Marzo 5 del 2020
Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA PRAT S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

	Notas	DICIEMBRE 31 2019	2018
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
Disponible	3	213 796	165 190
Inversiones	4	2 160 948	2 363 611
Intereses por cobrar		70 983	52 297
Cuentas por cobrar Relacionadas	5	423 776	570 512
Impuestos	6	940	9 290
Otras		6 145	2 221
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		**2.876.589**	**3.163.120**
PROPIEDADES Y EQUIPOS	7	**1.275.851**	**976.336**
OTROS ACTIVOS			
Inversiones en acciones	8	217 845	82 764
TOTAL OTROS ACTIVOS		**217.845**	**82.764**
TOTAL ACTIVOS		**4.370.284**	**4.222.220**
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS:			
Cuentas por pagar		15 142	19 013
Beneficios Sociales		18 062	16 170
Cuentas por pagar - Relacionadas		16 104	23 271
Impuestos		1 563	1 118
Depósitos en garantía		5 400	5 400
Total pasivos corrientes		**56.271**	**64.971**
PATRIMONIO:			
Capital social	9	50 000	50 000
Reserva Legal		25 000	25 000
Reserva Facultativa		25 654	25 654
Resultados Acumulados		2 022 469	2 212 527
Resultados Acumulados provenientes de la adopción NIIF	10	2 018 473	1 844 067
Resultados del Ejercicio		172 416	
TOTAL PATRIMONIO		**4.314.013**	**4.157.249**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**4.370.284**	**4.222.220**

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 2019

	Nota	2018	2018
INGRESOS			
Arriendo	11	56.230	50.760
Intereses ganados en certificados de inversión		161.212	132.473
Otros		136.940	4.464
TOTAL INGRESOS		**354.382**	**187.697**
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS			
Gastos administrativos y ventas	12	177.163	362.104
Otros		743	
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS		**177.906**	**362.104**
UTILIDAD /PERDIDA DEL EJERCICIO		**176.477**	**-174.406**

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 2019

				Utilidades Retenidas		
	Capital Social	Reseva Legal	Reserva Facultativa	Adopción por primera vez NIIF	Resultados	Total
				(US DOLARES)		
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**
Resultados del ejercicio					-174.406	-174.406
				-174.406	174 406	0
2018	**50.000**	**25.000**	**25.654**	**1.844.067**	**2.212.528**	**4.157.249**
Ajustes a la depreciación				174.406	-190 059	-15.653
Resultados del ejercicio					172 416	172.416
2019	**50.000**	**25.000**	**25.654**	**2.018.474**	**2.194.885**	**4.314.012**

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 2019

	Diciembre	
	2019	**2018**
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del Ejercicio	**172.416**	**-174.406**
Ajuste a la depreciación	**-299.515**	**36.788**
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar- Relacionadas	139.569	87.841
Impuestos por cobrar	3.348	49.037
Otras cuentas por cobrar	-3.924	
Cuentas por pagar	1.898	18.541
Beneficios Sociales	2.500	2.510
Cuentas por pagar Relaciionadas		11.852
Impuestos por pagar	-531	-870
Depósitos en garantía	-5.400	
Otros	-15.652	-2.221
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	***-5.291***	***29.071***
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSION		
Activos Fijos	-130.080	
Inversiones	0	142.156
Certificados de depósitos	202.662	-574.458
Intereses por cobrar	-18.686	-52.297
Efectivo neto proveniente de actividades de Inversión	***53.896***	***-484.599***
Efectivo neto proveniente de actividades de Inversión	***48.605***	***-455.528***
Efectivo y Equivalente de efectivo al inicio del año	***165.191***	***620.719***
Efectivo y Equivalente de efectivo al final del año	***213.796***	***165.191***

Representante legal

JOSE MARIA LLOPART T
0905695540

Contador General

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

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
2018	-0,27
2017	-0,20
2016	1,12

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 màs 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. Las 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. Una 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.

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*

	2019	2018
	US Dólares	
Caja Chica	1 479	1 078
Banco Produbanco	170 063	108 881
Banco Pichincha Cuenta	42 280	55 246
	213.822	**165.205**

4. *INVERSIONES EN DEPÒSITOS*

Representan depósitos a plazo en el Banco del Pichincha al 6,75% de interés anual con vencimiento en enero y agosto del 2020.

5. *CUENTAS POR COBRAR RELACIONADS*

	2019	2018
	US Dólares	
Compañias Relacionadas	423.776	570.268
	423.776	**570.268**

6. IMPUESTOS

	2019	2018
	US Dólares	
Retenciones	940	9.290
	940	**9.290**

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS. -

	2019	2018
	US Dólares	
Costo:		
Terrenos	352.376	269.351
Edificio e Instalaciones	1.108.966	846.991
Muebles y Equipos	15.028	15.028
Vehiculos	20.973	20.973
Otros equipos	2.057	2.057
	1.537.332	**1.192.332**
Depreciación acumulada	-261.481	-215.996
Total , neto	**1.275.851**	**976.336**

8. INVERSIONES EN ACCIONES

	% de participación	2019	2018
		US Dólares	
Inmomaxa S.A.	79,875%	199.742	64.661
Continental Tire Andina	0,036%	18.103	18.103
		217.846	**82.764**

9. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2019, 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, en el año 2019 son provenientes del alquiler del inmueble ubicado en la ciudad Samborondón, Condominio Xima y Urbanización Laguna Dorada, intereses ganados por inversiones en certificados de depósito en el banco del Pichincha y por donación de acciones de la compañía Inmomaxsa S.A.

12. GASTOS ADMINISTRATIVOS

	2019	2018
	US Dólares	
Sueldos y Beneficios	80.184	60.000
Impuestos, tasas y contribuciones	19.570	15.917
Depreciación	37.368	36.788
Mantenimiento	5.636	2.925
Gastos por Deterioro Cuentas por Cobrar Adm	446	193.898
Honorarios profesionales	14.900	14.800
Intereses y multas tributarias	-	89
I V A	3.182	
Otros	16.621	37.686
TOTAL	**177.906**	**362.103**

13. IMPUESTO A LA RENTA

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.

	2019	2018
Base Imponible	176477	-174406
Participaciòn de Trabajadores		
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta	**176.477**	**-174.406**
Ingresos exentos	158720	
Gastos no deducibles	703	193898
Utilidad gravable	**18.459**	**19.492**
Impuesto a la renta	4.061	4.288
Retenciones en la fuente	3.247	
Crédito Tributario años anteriores	1.755	
Saldo a favor	**940**	**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.

	2019	2018
	US DOLARES	
Cuentas por cobrar	423.750	570.512
Inversiones en acciones	217.845	64.660
Cuentas por pagar	16.104	23.271

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 2019, no superan el importe acumulado mencionado.

16. REPORTE DE LAVADO DE ACTIVOS

Según la Resolución N°UAF-DG-2012-0035 publicada en el Registro Oficial N°710 de mayo 24 del año 2012 y reformada por la Resolución N°UAFDG-2012-0071 publicada en el Registro Oficial N°790 de septiembre 17 de 2012, INMOBILIARIA PRAT S.A., está obligada a entregar información a la UAFE, sobre la Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos. La compañía tiene el código de registro N° 21881, informa mensualmente el Reporte de No Existencia de Operaciones y Transacciones que igualen o Superen el Umbral NO RESU.

17. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados mediante acta, por la junta de accionistas y por la administración de la misma.

18. 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.