

INMOBILIARIA PRAT S.A.
NCTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

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.

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.*

INMOBILIARIA PRAT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

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. 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 pérdidas 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.

INMOBILIARIA PRAT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

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 transfiera 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.

INMOBILIARIA PRAT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

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

	2016	2015
	(US DOLARES)	
Produbanco	804.908	979.579
Caja	353	222
	<u>805.262</u>	<u>979.801</u>

INMOBILIARIA PRAT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

4. INVERSIONES EN DEPÓSITOS

	2016	2015
Capital	\$ 1.662.434	\$ 1.542.102
Interés	7,25%	3,25%
Vencimiento	7/21/2017	6/21/2016

5. CUENTAS POR COBRAR

	2016	2015
	(US DOLARES)	
Accionistas y Relacionadas (Ver nota 6)	588.701	511.271
Clientes		6.692
Anticipos a proveedores	3.763	
Interés por cobrar	54.572	61.684
Préstamos a funcionarios y empleados		15.021
Otras	69.382	62.997
	716.417	657.665

6. CUENTAS POR COBRA A ACCIONISTAS Y RELACIONADAS

	2016	2015
	(US DOLARES)	
Inmomaxa	326.396	333.421
Le Sandwich S.A.	257.371	176.794
Punto Caliente S.A.	4.934	1.056
José María Llopert Trullás	-	6.692
Patricia Hidalgo Manzur	-	15.021
	588.701	532.984

7. IMPUESTOS

	2016	2015
	(US DOLARES)	
Crédito Tributario de I.V.A.		273.259
Anticipo impuesto a la renta	28.809	40.090
Retenciones	4.664	697
	33.473	314.046

INMOBILIARIA PRAT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS.-

	2016	2015
	(US DOLARES)	
Costo:		
Terrenos	265.088	265.088
Edificio e Instalaciones	816.477	816.477
Muebles y Equipos	61.074	53.896
Vehiculos	22.747	22.747
	1.165.386	1.158.208
Depreciación acumulada	-144.139	-108.643
Total , neto	1.021.248	1.049.566

9. INVERSIONES EN ACCIONES

	% de participación	2016	2015
		(US DOLARES)	
Le Sandwich	20%		279.588
Punto Caliente S.A.	20%	142.156	142.156
Inmomaxa S.A.	20%	64.661	64.661
Continental Tire Andina	0.036%	18.103	18.103
		224.919	504.507

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2016, el capital pagado consiste en 50.000 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1,00 cada una.

11. 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

12. INGRESOS

Los ingresos son provenientes del alquiler de bienes inmuebles, ubicados en la vía a Samborombón.

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

INMOBILIARIA PRAT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS

	2016	2015
	US DOLARES	
Sueldos y Beneficios	80.156	80.144
Impuestos, tasas y contribuciones	25.323	14.080
Depreciación	35.496	26.345
Mantenimiento	3.257	11.745
Otros	38.754	44.186
	182.986	176.500

14. 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.

	2016	2015
	US DOLARES	
Base Imponible	(317.068)	(63.535)
Participación de Trabajadores	-	-
	-317.068	-63.535
Ingresos exentos		831,64
Gastos no deducibles	282.312	11.470
Utilidad gravable	-34.756	-52.897
Impuesto a la renta	-	-
Anticipo determinado año anterior	29.506	29.547
Anticipo de impuesto a la renta		40.090
Impuesto a la renta causado	-	-
Saldo pendiente de pago	(697)	0
Saldo Retenciones en la fuente	3.968	(697)
Impuesto a la Renta por Pagar	0	0



INMOBILIARIA PRAT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

15. 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.

	2016	2015
	US DOLARES	
Cuentas por cobrar	588.701	532.984
Inversiones en acciones	224.919	504.507

16. 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 2016, no superan el importe acumulado mencionado.

17. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016 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.