
**PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS
UNIDOS PRENUSA S.A.**
Informe de Auditores Independientes
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

ÍNDICE DEL CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado del Resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares Estadounidenses
Compañía	-	PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIA	-	Normas Internacionales de Auditoria

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de:

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.

Opinión

1. He auditado los Estados Financieros que se adjuntan de PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A., al 31 de diciembre del 2019, y de los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

3. La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Las responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

Considero que la evidencia de auditoría que se ha obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para para mi opinión de auditoría.

Autonomía

4. Soy independiente de PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

Asunto significativo de auditoría

5. Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según el juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de la opinión sobre estos, y no expreso una opinión por separado sobre esas cuestiones.

En mi opinión no se han presentado asuntos significativos que debamos revelar según la NIA 701

Información presentada en adición a los Estados Financieros

6. La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y el informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

La opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con mi conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que se lea el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si se concluye que existe un error material en esta información, tengo la obligación de reportar dicho asunto a los Accionistas.

Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros

7. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.
9. La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros.

10. Los objetivos de la auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
11. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y ejecuto procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y se obtiene evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evalúo si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si se concluye que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Mi conclusión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evalúo la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtengo evidencia suficiente y adecuada de auditoría relacionada con la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Soy responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía, así como única responsable de mi opinión de auditoría.
- Comunico a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que se identifique en el transcurso de la auditoría.

Restricción de uso y distribución

12. Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Compañía y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

13. Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, se emiten por separado.



CPA. Karol Ronquillo Garcés
No. De Registro Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: SCVS-RNAE-1282

Guayaquil, 10 de marzo de 2020

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en U. S. dólares)

Activo	Notas	Al 31 de diciembre de:	
		2019	2018
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes	6	35.927	45.896
Cuentas y documentos por cobrar	7	100.000	109.293
Crédito tributario	8	10.030	45.827
Total Activo Corriente		145.957	201.016
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipos (netos)	9	4.156.475	4.156.475
Total Activo		4.302.432	4.357.491
Pasivo y Patrimonio			
Pasivo corriente			
Cuenta por pagar	10	72.131	104.548
Total Pasivo Corriente		72.131	104.548
Total Pasivo		72.131	104.548
Patrimonio			
Capital Social	11	1.040	1.040
Reserva legal	11	520	520
Resultados por adopción NIIF	11	4.154.915	4.154.915
Resultados Acumulados	11	56.607	375.303
Resultados presente ejercicio	11	17.219	(278.835)
Total Patrimonio		4.230.301	4.252.943
Total Pasivo+Patrimonio		4.302.432	4.357.491


Piñeres Chames Libia
Gerente General

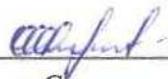

Lorena Guerrero
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en U. S. dólares)

		Al 31 de diciembre de:	
		2019	2018
	Notas		
Ingresos			
Ingresos actividades ordinarias	12	65.217	117.139
Total ingresos		65.217	117.139
Egresos			
(-) Gastos administración y ventas	13	(38.980)	(44.624)
(-) Gastos financieros	13	(23)	(21)
(-) Gastos no deducibles	13	(21)	-
(-) Otros gastos		-	(351.329)
Total egresos		(39.023)	(395.974)
Utilidad/perdida del ejercicio		26.194	(278.835)
(-) Part. Trabajadores en las utilidades		3.929	-
(-) Imp. Renta causado	14	5.046	-
Utilidad neta ejercicio		17.219	(278.835)


Piñeres Chames Libia
Gerente General


Lorena Guerrero
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENSA S.A.
ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresados en U. S. dólares)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Resultados acumulados	Adopción NIIF	Resultado ejercicio	Total
Saldo al 31/12/2017	1.040	520	-	-	262.284	4.154.915	257.855	4.676.614
Transferencia de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Traspaso resultados acumulados	-	-	-	-	(152.084)	-	-	(152.084)
Resultados ejercicios 2018	-	-	-	-	265.104	-	(257.855)	7.249
Saldo al 31/12/2018	1.040	520	-	-	375.303	4.154.915	(278.835)	(278.835)
Traspaso resultados acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados ejercicios 2019	-	-	-	-	(311.344)	-	311.344	-
Reparticion de dividendos	-	-	-	-	-	-	17.219	17.219
Ajuste cuentas patrimoniales	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31/12/2019	1.040	520	-	-	56.607	4.154.915	(32.508)	4.230.301


 Piñeres Chames Libia
 Gerente General


 Lorena Guerrero
 Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros



PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
 (Expresados en U. S. dólares)

**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO
 PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Utilidad Neta	17.219	
Ajustes para conciliar la Utilidad con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Depreciaciones, Provisiones, Amortizaciones	-	
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo		<u>17.219</u>
CAPITAL DE TRABAJO		12.673
Aumento o disminución en Cuentas para Cobrar	9.293	
Aumento o disminución en pagos anticipados	35.797	
Aumento o disminución en Cuentas por Pagar	(32.417)	
Efectivo neto de operación		<u>29.892</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aumento en Obligaciones Financieras	-	
Cuentas por Pagar Accionistas	-	
Disminución Utilidades Retenidas	(39.861)	
Efectivo neto de financiamiento		<u>(39.861)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Aumento de Propiedad Planta y Equipos	-	
Efectivo neto de inversión		<u>-</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Disminución Neta de Efectivo y sus Equivalentes durante el periodo		(9.969)
Efectivo y sus equivalentes al inicio del periodo		<u>45.896</u>
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo		<u><u>35.927</u></u>



Piñeres Chames Libia
Gerente General



Lorena Guerrero
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros



**PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

1. INFORMACIÓN GENERAL

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A., fue constituida en Ecuador en octubre de 1970. Cuenta con un capital suscrito de US\$ 1.040,00 representado en 1040 acciones ordinarias de un dólar de Estados Unidos de América.

González Piñeres Ricardo es propietaria de 1 acción, y

Piñeres Chames Libia Maria es propietaria de 1039 acciones

La empresa es propietaria de un bien inmueble conocido como LAS PALMAS, ubicado en la Vía Guayaquil-Daule, el mismo que se renta a una relacionada que lo explota en el servicio temporal de hospedaje.

La empresa hasta el 2017 era accionista de Grupo Agriproduct S.A. (empacadora de mangos para exportación). En el 2018 fueron cedidas estas acciones a Lirisa SA.

La empresa mantiene su modelo de negocios como en años anteriores. Esto es, alquilar su bien inmueble a la empresa relacionada Las Palmeras Cía. Ltda.

2. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Estado de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A., al 31 de diciembre del 2019, los resultados de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2019, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

3.2 Bases de Preparación

Los estados financieros de PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) vigentes al 31 de diciembre de 2019.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

3.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

3.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

3.5 Activos financieros

Dentro del enfoque de NIC 39, los activos financieros incluyen el efectivo y sus equivalentes, las cuentas por cobrar, inversiones, otras, y otros instrumentos financieros derivados. La clasificación de los activos financieros se determina al momento de la transacción o reconocimiento inicial. La compra o venta de activos financieros que requieren la entrega del activo dentro de un plazo determinado por regulación o acuerdo del mercado, se reconocen en la fecha de la transacción.

3.6 Deterioro de cuentas

Periódicamente, la Administración de la Compañía realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar comerciales, para determinar si existen indicios del deterioro de su cartera, según lo establece el párrafo 64 de la norma internacional de contabilidad NIC 39. El deterioro de la cartera establecido en el análisis y valoración, se carga a resultados contra una cuenta de Provisión para cuentas de dudosa recuperación, como lo establece el párrafo 63 de la NIC 39.

La provisión se ajusta anualmente con cargo a resultados, por el efecto del análisis de la cartera. La cartera que se considera irrecuperable o perdida, se da de baja debitando de la Provisión para cuentas de dudosa recuperación.

3.7 Propiedades, planta y equipos

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y

sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

- **Medición en el momento del reconocimiento inicial.**- Las partidas de propiedades se miden inicialmente por su costo. El costo de las propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de **desmantelamiento** y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.
- **Medición posterior al reconocimiento inicial.**- Después del reconocimiento inicial, las propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.
- **Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales.**- El costo de las propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

3.8 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

3.9 Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran **subsecuentemente** a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

3.10 Proveedores y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como gastos financieros y se calcula utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial.

3.11 Obligaciones con instituciones financieras

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito).

3.12 Obligaciones beneficios a los empleados

Pasivos corrientes.- En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

3.13 Provisiones

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

3.14 Impuestos

- Activos por impuestos corrientes.- se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.
- Pasivos por impuestos corrientes.- se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta e ISD sobre todas las operaciones transacciones monetarias que se realicen al exterior con o sin intervención de las instituciones del sistema financiero incluyendo compensaciones internacionales.
- Impuesto a las ganancias.- se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.
- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para el año 2019 es de 25% según el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno. Para el año 2018 la tasa era del 25%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- Impuesto a las ganancias diferido.- Se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las

autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

3.15 Patrimonio

- Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se miden a su valor nominal.
- Resultados acumulados. - en este grupo contable se registran las utilidades y/o pérdidas netas retenidas y del ejercicio, los ajustes provenientes por la Adopción de NIIF, sobre las cuales la Compañía no ha determinado un destino definitivo.

3.16 Ingresos Ordinarios

La compañía PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA SA se dedica a la actividad de alquiler de bien inmueble conocido como LAS PALMAS ubicado en Vía Guayaquil-Daule. Se reconocen en resultados una vez prestado el servicio, como lo establece el párrafo 14 de NIC 18. El método de contabilización es el devengado, según lo establece el párrafo 27 de NIC 1.

3.17 Costos y Gastos

- Costos de ventas.- en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.
- Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

3.18 Medio ambiente

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

3.19 Estado de flujo de efectivo

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

3.20 Cambios en políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

4. POLITICA DE GESTION DE RIESGOS

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus

actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

a) Riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

b) Riesgo en las tasas de interés

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía toma dinero en préstamo a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

c) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

d) Riesgo de liquidez

La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía.

e) Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha, mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base mensual. Como parte de esta revisión, la administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

a) Vidas útiles y valores residuales

Al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

b) Valor razonable de activos y pasivos

En ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de esta cuenta son los siguientes:

DETALLE	SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
CAJA	-	41.501
BANCOS	35.927	4.395
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	35.927	45.896

El saldo corresponde a la cuenta corriente No. 005310164 del Banco Bolivariano la cual no tiene ningún tipo de restricción de uso.

7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de esta cuenta son los siguientes:

DETALLE	SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
CTAS. X COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	-	9.293
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	100.000	100.000
TOTAL CUENTAS Y DOC POR COBRAR	100.000	109.293

El saldo de US\$ 100.000,00 corresponde a una cuenta por cobrar a la compañía Sociedad Agrícola Rinur SA RINURSA, la cual no genera ningún tipo de interés ni tiene plazo de vencimiento.

8. CREDITO TRIBUTARIO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de esta cuenta son los siguientes:

DETALLE	SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
CREDITO TRIBUTARIO IVA	-	70
ANTICIPO IMPUESTO RENTA	-	29.975
CREDITO TRIBUTARIO AÑOS ANTERIORES	9859	6.411
RETENCION FTE. CLIENTES	171	9.371
TOTAL CREDITO TRIBUTARIO	10.030	45.827

El saldo de esta cuenta corresponde a crédito tributario con la administración tributaria.

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 se registran los bienes propiedad de la compañía, y los saldos de esta cuenta son los siguientes:

DETALLE	SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
TERRENO	630.004	630.004
EDIFICIO	7.001.936	7.001.936
	7.631.940	7.631.940
(-) Depreciación Acumulada	(3.475.465)	(3.475.465)
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS	4.156.475	4.156.475

Esta propiedad la constituye el inmueble ubicado en el Km 13,5 vía Guayaquil-Daule en cuyas instalaciones funciona el hotel "Las Palmas". En el año 2012, se registró el avalúo de acuerdo al certificado de catastro municipal.

10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de esta cuenta son los siguientes:

DETALLE	SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
SUELDOS POR PAGAR	22.574	9.371
CUENTA POR PAGAR SRI	137	-1.473
CUENTA POR PAGAR IESS	262	257
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	6.924	1.791
OTRAS CTAS X PAGAR RELACIONADAS	36.724	89.093

DIVIDENDOS ACCIONISTAS POR PAGAR	5.507	5.507
TOTAL DE CUENTAS POR PAGAR	72.131	104.548,11

(1) Corresponde a un préstamo otorgado por la accionista Libia Piñeres Chames para pagar gastos ordinarios del negocio. No genera ningún tipo de interés ni tiene plazo de vencimiento.

Los demás valores corresponden a sueldos y beneficios pendientes de pago a empleados, obligaciones con el IESS, con la administración tributaria y con los accionistas por dividendos.

11. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2019, está representado por 1.040 acciones ordinarias, nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación respectiva con un valor nominal de US\$ 1 cada una, distribuido de la siguiente manera:

NOMBRE DE ACCIONISTAS	PAIS	ACCIONES	VALOR US\$
González Piñeres Ricardo	Ecuador	1	1
Piñeres Chames de González Libia	Ecuador	1.039	1.039
	TOTAL	1.040	1.040

DETALLE	SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
CAPITAL SOCIAL	1.040	1.040
RESERVA LEGAL	520	520
RESULTADOS ADOPCION NIIF	4.154.914	4.154.914
UTILIDAD AÑOS ANTERIORES	56.606	375.303
UTILIDAD DEL EJERCICIO	17.219	-278.835
TOTAL PATRIMONIO	4.230.301	4.252.943

12. INGRESOS ORDINARIOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de esta cuenta son los siguientes:

DETALLE	SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
VENTAS LOCALES	65.217	117.139
TOTAL INGRESOS	65.217	117.139

Corresponde a la facturación realizada a la compañía Las Palmeras Cia. Ltda. por alquiler de bien inmueble.

13. GASTOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de esta cuenta son los siguientes:

DETALLE	SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS		
SUELDOS ADMINISTRATIVOS	14.580	10.349
APORTE PATRONAL, SECAP E IECE	1.771	1.257
DECIMO TERCER SUELDO -ADMINIST	1.215	1.695
DECIMO CUARTO SUELDO -ADMINIS	1.201	-
HONORARIOS PROFESIONALES ADM	2.714	8.345
IMPUESTOS MUNICIPALES	12.880	22.087
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS	3.861	-
MULTAS INTERESES -ADMINISTRATI	650	-
SUMINISTROS DE OFICINA	33	49
IVA QUE SE CARGA AL GASTO	69	838
TOTAL	38.980	44.624
GASTOS FINANCIEROS		
GASTOS BANCARIOS VARIOS	23	21
TOTAL	23	21
GASTOS NO DEDUCIBLES		
MULTAS EN DECLARACIONES	15	-
GASTOS NO DEDUCIBLES	3	-
RETENCIONES ASUMIDAS	3	-
TOTAL	21	-
TOTAL GASTOS	39.023	44.645

14.IMPUESTOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de esta cuenta son los siguientes:

- Activos por impuestos corrientes

	Al 31 de diciembre de:	
	2019	2018
CREDITO TRIBUTARIO RENTA	10.030	45.827
Total	10.030	45.827

- Pasivos por impuestos corrientes

	Al 31 de diciembre de:	
	2019	2018
RETENCIONES FUENTE EFECTUADAS	137	-1.473
Total	137	-1.473

Este valor corresponde a retenciones efectuadas en las adquisiciones de bienes y/o servicios pendientes de pago a la Administración Tributaria.

- Conciliación tributaria – Impuesto a la renta

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la normativa legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, es como sigue:

DETALLE	2019
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	26.194
MAS (MENOS) PARTIDAS DE CONCILIACIÓN:	
(-) PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	3.929
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS	-
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	671
(+) GASTOS INCURRIDOS PARA GENERAR INGRESOS EXENTOS	-
(-) OTRAS DEDUCCIONES ESPECIALES	-
UTILIDAD GRAVABLE	22.936
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	5.046
RETENCIONES EN LA FUENTE AÑO	5.217
CRÉDITO TRIBUTARIO AÑOS ANTERIORES	9.858
SALDO A FAVOR IMPUESTO RENTA	10.030

Tarifa del impuesto a la renta

La tarifa para el impuesto a las ganancias por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 es una tasa efectiva del 22%.

Art. 37.- Tarifa del impuesto a la renta para sociedades.- Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.

Art. (...).- Rebaja de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.- Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

15. CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2019, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivos contingente; o, requieran su revelación.

16. SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Accionistas o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

De otras autoridades administrativas

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Accionistas o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

17. HECHOS POSTERIORES DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión del presente informe (abril 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjunto.

18. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la gerencia de la compañía los estados financieros serán aprobados por la Junta sin modificaciones.