

**INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
PYMES		Pequeñas y Medianas Entidades
RUC	-	Registro Unico de Contribuyente
Compañía	-	Inmobiliaria Pradozul S.A.

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 804 y 806

T +593 (2) 2525 547

Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,  
Centro Empresarial Las Cámaras, Of. 401

T +593 (4) 2683 759

Guayaquil - Ecuador EC090506

[www.moorestephens.ec](http://www.moorestephens.ec)

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

**Inmobiliaria Pradozul S.A.**

Guayaquil, 27 de abril del 2018

### **Abstención de opinión**

Hemos sido contratados para auditar los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Pradozul S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativa.

No expresamos una opinión sobre los estados financieros adjuntos de la Compañía. Debido a la significatividad e los asuntos descritos en la sección "Fundamentos para la abstención de opinión", de nuestro informe, no hemos podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoría sobre estos estados financieros.

### **Fundamentos para una abstención de opinión**

No ha sido posible enviar confirmaciones a Instituciones Financieras y Accionistas al 31 de diciembre del 2017. Si bien los saldos mencionados a esa fecha fueron examinados mediante la aplicación de procedimientos alternos de auditoría, no nos fue posible satisfacernos de la eventual existencia de otras transacciones y saldos diferentes de los registrados en los registros contables y su efecto sobre los estados financieros adjuntos.

Debido a la falta de documentación de respaldo suficiente, análisis de cuentas y/o conciliaciones, y en razón de que no pudimos aplicar otros procedimientos alternativos de auditoría, no nos fue posible satisfacernos de la razonabilidad, ni de los eventuales efectos y contingencias fiscales, de los saldos mantenidos en el rubro cuentas por cobrar relacionadas y accionistas que al 31 de diciembre de 2017 asciende a US\$517.767.

No nos fue posible analizar los avalúos independientes actualizados respecto al valor de mercado de los terrenos presentados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 por US\$42.225. En consecuencia, debido a la falta de elementos de juicio suficientes, no pudimos determinar la razonabilidad de la valuación de dichos bienes ni de los eventuales efectos que puedan originarse de lo mencionado anteriormente.

A los Accionistas de  
**Inmobiliaria Pradozul S.A.**  
Guayaquil, 27 de abril del 2018

### **Párrafo de énfasis**

Las cifras correspondientes del año 2016 no han sido auditadas, sin embargo, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que los saldos de apertura al 1 de enero del 2017 no se encuentran libres de distorsiones significativas. Tal como se explica en la Sección “Fundamentos de la opinión adversa”, detallamos los temas que afectan a los estados financieros del 2017 que de igual manera se encuentran afectando los estados financieros al cierre del 2016.

### **Otra información**

La Administración de la Compañía es la responsable por la preparación del informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos. A la fecha de este informe no hemos recibido esta información y se espera que sea puesta a nuestra disposición con posterioridad.

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

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros separados/consolidados con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Cuando obtengamos el informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, si existiera un error material en esta información, es nuestra obligación reportar este asunto a los Accionistas de la Compañía.

### **Responsabilidad de la Administración sobre 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 Pequeñas y Medianas Industrias (NIIF para PYMES), y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

A los Accionistas de  
**Inmobiliaria Pradozul S.A.**  
Guayaquil, 27 de abril del 2018

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

**Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestra responsabilidad es la realización de la auditoría de los estados financieros de la Compañía de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y la emisión de un informe de auditoría. Sin embargo, debido a significatividad de los asuntos descritos en la sección "Fundamentos para una abstención de opinión" de nuestro informe, no hemos podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoría sobre estos estados financieros.

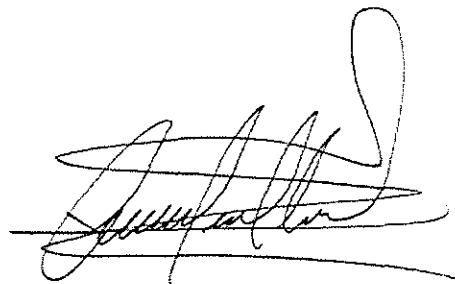
Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2017, sobre el i) Informe sobre la aplicación de procedimientos convenidos sobre medidas de prevención de Lavado de Activo proveniente de actividades ilícitas, y ii) Cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de Inmobiliaria Pradozul S.A., se emiten por separado.



Número de Registro en la  
Superintendencia de Compañías,  
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.  
Representante Legal  
No. de Registro: 36169

**INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Caja y bancos	6	151.225	131.959	Documentos y cuentas por pagar			
Documentos y cuentas por cobrar				Proveedores	9	7.617	8.818
Clientes		1.745	1.745	Relacionadas y accionistas	10	-	300
Relacionadas y accionistas	10	517.767	503.952	Otros		3.564	1.840
Impuesto por recuperar	7	25.957	2.776			11.181	10.958
		545.469	508.473	Pasivos acumulados			
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				Impuestos por pagar	11	28.009	13.747
Propiedad y equipos	8	347.269	376.659	Beneficios sociales	13	19.766	42.828
				Total del pasivo corriente		58.956	67.533
				<b>PATRIMONIO (según estado adjunto)</b>			
						985.007	949.558
				Total del pasivo y patrimonio		1.043.963	1.017.091
<b>Total del activo</b>		<u>1.043.963</u>	<u>1.017.091</u>				

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

*Isabel Maldonado*

Isabel Maldonado Riera  
Gerente General

*Juan Carlos Rincón*  
CPA, Juan Carlos Rincón  
Contador General

**INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.**

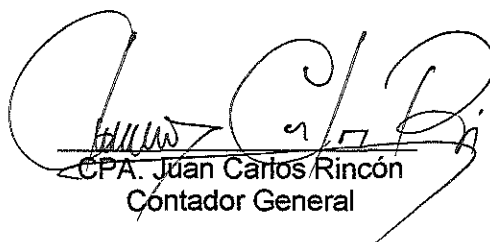
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2017	2016
Ingresos	16	279.515	444.884
Gastos Operativos			
Gastos Administrativos	17	(203.515)	(220.052)
Utilidad operacional		76.000	224.832
Gastos Financieros		(19.647)	(12.923)
Utilidad antes de impuestos		56.353	211.909
Impuesto a la renta		(20.904)	(46.619)
Utilidad neta del año		35.449	165.290

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Isabel Maldonado Riera  
Gerente General



CPA. Juan Carlos Rincón  
Contador General

**INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.**

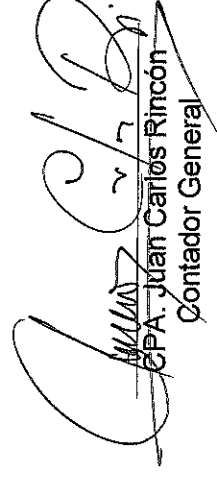
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2016	800	444,125	339,343	784,268
Resultado integral de año			165,290	165,290
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>800</u>	<u>444,125</u>	<u>504,633</u>	<u>949,558</u>
Resultado integral de año			35,449	35,449
Saldo al 31 de diciembre del 2017	<u>800</u>	<u>444,125</u>	<u>540,082</u>	<u>985,007</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Isabel Maldonado Riera  
Gerente General

  
CPA Juan Carlos Rincón  
Contador General

**INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**(Expresados en dólares estadounidenses)**

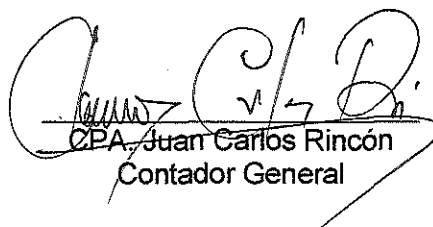
---

	Referencia a Nota	2017	2016
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación</b>			
Recibido de clientes		242.519	344.472
Pagado a proveedores y otros		(294.533)	(313.212)
Pagos efectuados a empleados		77.922	144.373
Pagos efectuados de impuestos		<u>(6.642)</u>	<u>(50.159)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		19.266	125.474
 Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		19.266	125.474
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>131.959</u>	<u>6.485</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>151.225</u>	<u>131.959</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Isabel Maldonado Riera  
Gerente General



CPA, Juan Carlos Rincón  
Contador General



**INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.**

**CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD NETA Y LOS  
FLUJOS PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION  
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

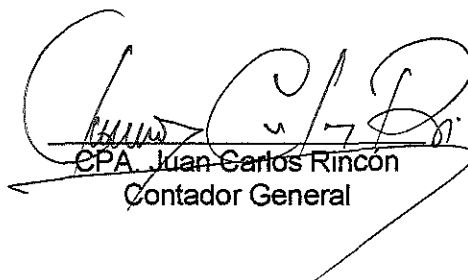
---

	Referencia a Notas	2017	2016
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad neta del año		35.449	165.290
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	8	29.390	29.278
		<u>64.839</u>	<u>194.568</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar, neto		(36.996)	(100.412)
Documentos y cuentas por pagar		223	10.958
Pasivos acumulados		<u>(8.800)</u>	<u>20.360</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>19.266</u>	<u>125.474</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Isabel Maldonado Riera  
Gerente General



CPA Juan Carlos Rincón  
Contador General

## **INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## **1. INFORMACION GENERAL**

### **1.1 Constitución y operaciones**

La escritura pública de constitución simultánea de la Compañía Inmobiliaria Pradozul S.A., se otorgó en la ciudad de Guayaquil el 26 de agosto de 1988 ante el Notario Séptimo del Cantón Guayaquil, Ab. Eduardo Falquez Ayala, ha sido aprobada por el Sr. Intendente de Compañías Doctor Carlos Estarellas Merino, mediante resolución No. 88-2-1-1-04194 el 28 de septiembre de 1988 e inscrita en el Registro Mercantil con el No. 11.947 el 7 de Noviembre de 1988, se encuentra inscrita en el Registro Único de Contribuyente con No. 0990951705001 y su domicilio es Junín 114 entre Malecón y Panamá- Edificio Torres del Río piso 7 oficina 6; el número de expediente en la Superintendencia de Compañías es 56172 y su objeto social es la de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

### **1.2 Situación financiera del país**

La economía ecuatoriana tuvo un mejor desempeño durante el año 2017, con previsiones de crecimiento mayores a las proyectadas (1,5% del PIB según la fuente oficial del Banco Central del Ecuador), fomentado en buena parte por la mejora continua de los precios referenciales de petróleo, el incremento de la exportaciones a raíz de la firma del Tratado de Libre Comercio con la Unión Europea y la eliminación prevista de las sobretasas arancelarias y los 2 puntos de disminución del IVA que generaron un mayor dinamismo en la economía. Adicionalmente, estas situaciones, más las estrategias Gubernamentales de reordenamiento de las finanzas públicas, la priorización de las inversiones estatales, el fomento de la inversión extranjera, la emisión de bonos del estado y obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, han influido positivamente en la reducción del riesgo país y la mejora de las condiciones económicas que se presentaron en años anteriores.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones de la Compañía.

### **1.3 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con fecha xx de abril del 2018 suscritos por el Representante Legal y el Contador General para que de conformidad con la ley, ponerlos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información

## **INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), estas políticas han sido diseñadas en función a normativa vigente al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

#### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma internacional aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración exige su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

#### **2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se no han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a la norma existente.

#### **2.3 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

#### **2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

#### **2.5 Activos y pasivos financieros**

##### **2.5.1 Clasificación**

## **INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar"; y, mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales y a relacionados. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

## **2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

### **Reconocimiento**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

### **Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con

## INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

#### Medición posterior

##### (a) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro. La Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Corresponden a los montos adeudados por clientes por el alquiler de los bienes en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 30 días.
- (ii) Cuentas por cobrar compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por compañías relacionadas por servicios prestados o préstamos. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días. Las transacciones de financiamiento se registran a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues generan intereses a tasas vigentes en el mercado.

##### (b) **Otros pasivos financieros**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.
- (ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por préstamos realizados para la venta. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues se liquidan hasta en 30 días.
- (iii) Otras cuentas por pagar: Corresponden a obligaciones por servicios recibidos de terceros. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 30 días.

## **INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.2.1 Deterioro de activos financieros**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, 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 a cobrar se ha deteriorado.

El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar comerciales.

#### **2.5.3 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

#### **2.6 Impuestos y retenciones**

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un periodo menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

#### **2.7 Propiedades y equipos**

Los activos fijos son registrados al costo histórico convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la Sección 17 de la NIIF para las PYMES, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El monto neto de Propiedades y Equipo no excede su valor de utilización económica.

El valor de las Propiedades y Equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

## INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta. Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Equipos de oficina	10 años
Edificio	20 años
Vehículo	5 años

Las pérdidas y ganancias por la venta de Propiedad y Equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de Propiedad y Equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

#### 2.8 Deterioro de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación (Propiedades y Equipos) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse a su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedad y equipo e intangibles), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la empresa.

## INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.9 Impuesto a la renta

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (i) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido de acuerdo a lo descrito en la Sección 29 de las NIIF para PYMES, se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para PYMES. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporales entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.



## **INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.10 Beneficios a empleados**

(a) Beneficios de corto plazo:

Se registran en el estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

(b) Beneficios de largo plazo

El costo del beneficio jubilatorio y de desahucio a cargo de la compañía determinados con base al estudio actuarial practicado por un profesional independiente, no se provisionan por cuanto la Administración de la Compañía considera que su efecto no es significativo para los estados financieros tomando en cuenta que mantiene enrolado un solo empleado.

#### **2.11 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

#### **2.12 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el alquiler de terreno y edificaciones en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de sus productos al comprador, la cobranza de las cuentas por cobrar correspondiente está razonablemente asegurada y, en consecuencia, transfiere los

## **INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

La Compañía, con base en su experiencia acumulada, evalúa al final de cada ejercicio la existencia de devoluciones y registra la provisión correspondiente en el caso de aplicar.

#### **2.13 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

### **3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

#### **3.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprenden los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los directivos de la Compañía. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por los funcionarios de la Compañía, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a los accionistas medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

##### *(a) Riesgos de mercado*

##### Riesgo de tasa de interés

Debido a que la Compañía no registra activos ni pasivos que generen intereses a tasas variables, no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de afectivo.

## INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### Riesgo de precio

La exposición a la variación de precios de la Compañía está relacionada con el componente de gravámenes en importaciones y la política del Gobierno Central que incrementa gradualmente los mismos. Los impuestos podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los productos para la venta. Esta circunstancia es medida constantemente por el Gerente General de la Compañía, a fin de determinar la estructura de precios adecuada. Sin embargo, dadas las circunstancias actuales, la Administración considera que el riesgo de precio es bajo puesto que no se prevén cambios en las políticas gubernamentales. Cabe adicionar que la compra de productos terminados y servicios son efectuadas a proveedores recurrentes con los cuales se tienen contratos firmados y políticas de crédito favorables para la Compañía, por lo que el riesgo de variación de precios para dichos productos es mínimo.

#### (b) *Riesgo de crédito*

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de crédito y finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar comerciales, compañías relacionadas y otras por cobrar.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Bolivariano C.A.	AAA-	AAA-

(1) Datos disponibles al 30 de septiembre del 2017. Fuente: Superintendencia de Bancos.

Respecto a sus clientes las políticas de crédito de la Compañía están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. La Compañía no tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar comerciales.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de

## INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

las mismas. Sin embargo de acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, carácter, entre otras) y cobranzas (técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente canal.
- Análisis mensual de indicadores de cartera que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.
- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

#### (c) *Riesgo de liquidez*

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

La Compañía durante el año 2017 y 2016 concentró su apalancamiento netamente con proveedores (relacionadas) y mantiene plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de venta de productos que la Compañía mantiene.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja se maneja internamente se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.
- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.
- La cobranza es realizada por el equipo de ventas (eficiencia).

## **INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Otorgamiento de descuentos financieros que incentiven la venta de contado en clientes con volúmenes altos de compra lo cual contribuye a su vez a la liquidez y disminución del riesgo crediticio.

#### **3.2 Administración del riesgo de capital**

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico a la Compañía.
- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los productos más rentables.

#### **4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- (a) Vida útil de los activos fijos: Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan

## INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año. Ver Nota 2.7.

- (b) Deterioro de activos no financieros: El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.8.

## 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Activos financieros medidos al costo</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	151.225	131.959
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Clientes	1.745	1.745
Cuentas por cobrar relacionadas	517.767	503.952
<b>Total activos financieros</b>	<u>670.737</u>	<u>637.656</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Proveedores	7.617	8.818
Cuentas por pagar a relacionadas	-	300
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>7.617</u>	<u>9.118</u>

### 5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse alguna de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

El valor en libros de cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a entidades relacionadas, cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a entidades

**INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

relacionadas, y efectivo y equivalente de efectivo se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Bolivariano C.A.	<u>151.225</u>	<u>131.959</u>

**7. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retencion en la fuente del impuesto a la renta	22.361	-
Retencion en la fuente de IVA	1.961	2.224
Impuesto al Valor Agregado	<u>1.635</u>	<u>552</u>
	<u>25.957</u>	<u>2.776</u>

**8. ACTIVOS FIJOS**

Composición:

(Véase página siguiente)

**INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Descripción</u>	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Vehículo</u>	<u>Total</u>
<b>Al 1 de enero del 2016</b>					
Costo	42.225	583.171	2.322	26.785	654.503
Depreciación acumulada	-	(221.781)	-	(26.785)	(248.566)
Valor en libros	42.225	361.390	2.322	-	405.937
<b>Movimiento 2016</b>					
Depreciación	-	(29.278)	-	-	(29.278)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	42.225	332.112	2.322	-	376.659
<b>Al 31 de diciembre del 2016</b>					
Costo	42.225	583.171	2.322	26.785	654.503
Depreciación acumulada	-	(251.059)	-	(26.785)	(277.844)
Valor en libros	42.225	332.112	2.322	-	376.659
<b>Movimiento 2017</b>					
Depreciación	-	(29.390)	-	-	(29.390)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	42.225	302.722	2.322	-	347.269
<b>Al 31 de diciembre del 2017</b>					
Costo	42.225	583.171	2.322	26.785	654.503
Depreciación acumulada	-	(280.449)	-	(26.785)	(307.234)
Valor en libros	42.225	302.722	2.322	-	347.269

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no existen gravámenes ni restricciones sobre las Propiedades y Equipos.

**9. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR - PROVEEDORES**

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Xavier Enrique Orellana Orellana	2.703	3.600,00
Manjarres Orellana Irene Catalina	1.463	1.472,00
Moore Stephens y Asociados cía Ltda.	1.457	-
Jorge Enrique Quimis	1.000	1.000,00
Servicio odontológico S.A.	-	2.500,00
Proveedores menores	994	246
	<u>7.617</u>	<u>8.818</u>



## INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año 2017 y 2016 con Compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de Compañías relacionadas a las Compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía:

##### Saldos al 31 de diciembre:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Documentos y cuentas por cobrar a relacionadas y accionista:		
Alban Maldonado Agustin Guillermo	133.286	133.286
Alban Maldonado Guillermo Patricio	134.234	134.234
Maldonado Guevara Juan Xavier	135.250	135.250
Maldonado Riera Isabel Eugenia	114.997	101.182
	<u>517.767</u>	<u>503.952</u>
Documentos y cuentas por pagar a relacionadas:		
Maldonado Riera Isabel Eugenia	-	300

##### Transacciones efectuadas durante los años:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Maldonado Riera Isabel Eugenia</u>		
Préstamos	<u>13.815</u>	<u>1.745</u>

Los saldos por cobrar y pagar a Compañías relacionadas y accionistas no devengan intereses y tienen plazo de cobro y/o pago menor a un año. Las transacciones con estas Compañías relacionadas no son equiparables a las realizadas con terceros.

#### 11. IMPUESTOS POR PAGAR

##### Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto al valor agregado IVA	3.590	3.421
Impuesto a la renta	20.904	9.612
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	3.513	714
	<u>28.007</u>	<u>13.747</u>

## INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

## 12. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

### (a) Situación Fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. Los años 2015 a 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

### (b) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2017 y 2016 se determinó como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	66.299	249.305
Menos: Participación laboral	(9.946)	(37.396)
Utilidad antes de impuestos	<u>56.353</u>	<u>211.909</u>
Más: Gastos no deducibles	38.665	-
Base imponible total	<u>95.018</u>	<u>211.909</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>20.904</u>	<u>46.620</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta (anticipo mínimo)	20.904	46.620
Menos		
Retenciones en la fuente efectuadas	<u>(22.361)</u>	<u>(37.008)</u>
Saldo (a favor) a pagar	<u>(1.457)</u>	<u>9.612</u>

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código de la Producción, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las

## **INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas.

#### **(c) Impuesto a la renta diferido**

Dada la naturaleza de las operaciones de la Compañía, no se han determinado diferencias temporales que impliquen cálculo de impuesto a la renta diferido.

#### **(d) Precio de transferencia**

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas, Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el segundo suplemento del RO. 511 del viernes 29 de mayo del 2015 solicitó se prepare y remita por parte de la empresa un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 (Anexo e Informe) o US\$3.000.000 (Anexo). En la referida Resolución se establece además las operaciones que no deben contemplarse para el análisis del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia y se menciona que no sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

La Compañía no ha efectuado durante los años 2017 y 2016 operaciones que superen dicho monto.

#### **(e) Otros asuntos**

**“Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)”** El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades.. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.

## **INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

## INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

De acuerdo con la Gerencia de la Compañía, la principal reforma que tendrá un impacto significativo es el Incremento en la tasa del Impuesto a la Renta del 22% al 25%.

#### 13. PROVISIONES

Composición y movimiento:

	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
<u>Año 2017</u>				
Beneficios sociales	42.828	101.316	(124.378)	19.766
<u>Año 2016</u>				
Beneficios sociales	18.928	113.341	(89.441)	42.828

#### 14. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprende 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal US\$1.00 cada una; siendo sus accionistas personas naturales y jurídicas los mismos que se encuentran domiciliados en Ecuador.

#### 15. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

##### Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance al 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la compañía no ha constituido una provisión por reserva legal.

##### Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

## **INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **16. INGRESOS**

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Alquiler de Inmueble	<u>279.515</u>	<u>444.884</u>

- (1) Corresponde al alquiler del Inmueble ubicado en Av. Olmedo y Chimborazo a la Compañía Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A..

#### **17. GASTOS DE ACUERDO A SU NATURALEZA**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y beneficios sociales	(100.984)	(120.473)
Depreciación	(29.390)	(29.278)
Honorarios y asesoramiento	(33.440)	(31.462)
Mantenimiento y reparaciones	(4.051)	(1.695)
Movilización	(3.541)	(5.553)
Suministro y materiales	(477)	(10.023)
Tasas y contribuciones	(8.253)	(2.914)
Otros	<u>(23.379)</u>	<u>(18.654)</u>
	<u>(203.515)</u>	<u>(220.052)</u>

#### **18. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se han revelado en los mismos y que ameriten mayor exposición.