PRAGIDE C. A.

Notas a los Estados Financieros

1. OPERACIONES

La entidad se constituyó en la ciudad de Guayaquil el 25 de Septiembre de 1995, mediante Notaría Noventa del cantón Guayaquil, de acuerdo con las leyes de la república del Ecuador y tiene por objeto social realizar actividades de alquiler de bienes inmuebles para vivienda.

2. POLÍTICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y las notas a la fecha de reporte.

Los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, vigentes a la fecha.

La aplicación de las normas contables, sus políticas, estimaciones y criterios son de responsabilidad de la Administración, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

b. Hipótesis del negocio en marcha

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

c. Registro contable y moneda de presentación

Los registros contables de la entidad se llevan en idioma español y se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

d. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

PRAGIDE C. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

e. Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del Estado de Situación Financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación, excepto los activos financieros que se lleven a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable.

La entidad no realiza la provisión de cuentas incobrables, porque los créditos otorgados a los clientes son recuperables en el 100%.

f. Propiedades, planta y equipo, neto

Las propiedades, planta y equipo, se valoran inicialmente a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro reconocida.

La depreciación se realiza en línea recta en función de la vida útil. Los costos de mantenimiento y reparación menores, se cargan a las operaciones del año.

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, en base a la siguiente vida útil:

Instalaciones	10 años
Muebles y enseres	10 años
Vehículos	5 años

g. Propiedades de inversión, neto

La entidad reconoce como propiedades de inversión a aquellas propiedades mantenidas ya sea para ser explotadas en régimen de arriendo o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Las propiedades de inversión se han registrado por efecto de la conversión por primera vez a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, al costo revaluado como costo atribuido y su medición posterior es al costo.

PRAGIDE C. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

El costo o valor revaluado de propiedades de inversión se deprecia de acuerdo al 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, cuya base de vida útil de edificios es de 80 años.

Los terrenos sobre los que se encuentran construidos los edificios se presentan por separado ya que tienen una vida útil indefinida y por lo tanto, no son objeto de depreciación.

h. Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del Estado de Situación Financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

i. Impuesto a la renta causado

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

j. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la entidad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la entidad.

PRAGIDE C. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

k. Reserva legal

En función y de conformidad con la Ley de Compañías, de las utilidades que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor al diez por ciento (10%), destinado a la reserva legal, hasta que éste alcance el cincuenta por ciento (50%) del capital. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

l. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por primera vez

Es el registro del efecto de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, ni puede ser utilizado en aumentar el capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. Este saldo podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de la entidad a sus accionistas.

m. Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrado o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la entidad puede otorgar.

Los ingresos ordinarios de la entidad son procedentes del alquiler de los bienes inmuebles.

n. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

PRAGIDE C. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

o. Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas y no vigentes

Al 31 de Diciembre de 2016, las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas pero no vigentes son:

- NIIF 9 “Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición”, efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2018.
- NIIF 15 “Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes”, efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2017.

3. INDICADORES ECONÓMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico 2016, fue de 1.12%

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12

PRAGIDE C. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2016</u>	31 DICIEMBRE <u>2015</u>
Bancos	U.S.\$	<u>32,166.92</u>	<u>58,865.81</u>

5. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las cuentas por cobrar al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2016</u>	31 DICIEMBRE <u>2015</u>
Clientes	U.S.\$	-	397.24
Anticipo a proveedores		<u>-</u>	<u>372,025.70</u>
Total	U.S.\$	<u>-</u>	<u>372,422.94</u>

PRAGIDE C. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. PARTES RELACIONADAS

El movimiento de las partes relacionadas por el año terminado al 31 de Diciembre de 2016, es como sigue:

SALDO POR COBRAR

<u>CORTO PLAZO</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>
			<u>ARRIENDO</u>	<u>COBROS</u>			
José De Prati Cavanna	U.S.\$	24,000.00	44,400.00	58,500.00		9,900.00	
Fátima Aguilar Murillo		18,375.00	-	18,375.00		-	
TOTAL	U.S.\$	42,375.00	44,400.00	76,875.00		9,900.00	

SALDO POR PAGAR

<u>LARGO PLAZO</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>
			<u>PAGOS</u>	<u>PRÉSTAMOS</u>			
José De Prati Cavanna	U.S.\$	4,845,000.00	-	2,630,000.00		7,475,000.00	

Las transacciones con partes relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

Los préstamos realizados durante el año 2016 no tienen fecha de vencimiento, formas de pago, tasas de interés, garantías; dichos importes son destinados a cubrir las obligaciones contractuales que Pragide C. A. mantiene con la constructora INMOMARIUXI C. A. Ver nota 8.

PRAGIDE C. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

	31 DICIEMBRE <u>2016</u>	31 DICIEMBRE <u>2015</u>
Crédito tributario del IVA	22,657.50	30,893.23
Crédito tributario del impuesto a la renta (nota 13)	1,207.52	1,526.87
TOTAL	U.S.\$ <u>23,865.02</u>	<u>32,420.10</u>

El crédito tributario de impuesto a la renta del año 2015 por U.S.\$ 1,526.87 y las retenciones en la fuente de impuesto a la renta que le efectuaron en el año 2016 por U.S.\$ 5,594.42, fueron compensados en la conciliación tributaria del año 2016. Ver nota 13.

PRAGIDE C. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. **PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO**

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades, planta y equipo, por el año terminado al 31 de Diciembre de 2015 y 2016, son como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>
Construcciones en curso a)	U.S.\$	4,687,106.74	3,349,152.66	8,036,259.40
Instalaciones		14,715.07	1,430.70	16,145.77
Muebles y enseres		97,002.32	-	97,002.32
Vehículos		113,516.78	-	113,516.78
		<u>4,912,340.91</u>	<u>3,350,583.36</u>	<u>8,262,924.27</u>
Menos:				
Depreciación acumulada		114,088.56	16,298.07	130,386.63
Propiedades, planta y equipo, neto	U.S.\$	<u>4,798,252.35</u>	<u>3,334,285.29</u>	<u>8,132,537.64</u>

a) Con fecha 1 de Septiembre de 2014, PRAGIDE C. A. celebró un contrato con la entidad INMOMARIUXI C. A., para la construcción de dos villas residenciales en los terrenos ubicados en el kilómetro 5.5 a orillas del Río Daule, cantón Samborondón, por un monto total de U.S.\$ 4,012,103.09. Al 31 de Diciembre de 2016 dicho contrato no se encuentra vigente, debido que la fecha de finalización estipulada en el mismo era hasta el 31 de Octubre de 2015, y este plazo podría extenderse siempre y cuando exista el expreso consentimiento documentado de PRAGIDE C. A.

A la fecha de elaboración de este informe nos fue proporcionada la documentación soporte, referente a la negociación.

PRAGIDE C. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades de inversión, por el año terminado al 31 de Diciembre de 2015 y 2016, son como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>
Terrenos	U.S.\$	1,411,587.74	-	1,411,587.74
Edificios		367,019.97	-	367,019.97
		<hr/>		<hr/>
		1,778,607.71	-	1,778,607.71
Menos:				
Depreciación acumulada		24,587.38	4,917.48	29,504.86
		<hr/>		<hr/>
Propiedades de inversión, neto	U.S.\$	1,754,020.33	-4,917.48	1,749,102.85

10. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, por clasificación principal es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2015</u>
Otras cuentas por pagar	U.S.\$	1,612.54	8,491.09
Fondo de garantía Inmomariuxi a)		639,128.70	355,695.36
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	640,741.24	364,186.45

a) Corresponde a los costos directos realmente ejecutados que la entidad INMOMARIUXI C. A. incurre por los avances de obra a favor de PRAGIDE C. A. Ver nota 8.

PRAGIDE C. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de Diciembre de 2016, es como sigue:

		<u>SALDO</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u>
		<u>31/12/2015</u>			<u>31/12/2016</u>
Retención en la fuente del impuesto a la renta	U.S.\$	5,757.96	37,245.21	31,496.08	8.83
Retención en la fuente del IVA		-	107,953.08	107,953.08	-
Contribución solidaria a)		-	681.93	681.93	-
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 13)		-	21,759.85	21,759.85	-
TOTAL	U.S.\$	<u>5,757.96</u>	<u>167,640.07</u>	<u>161,890.94</u>	<u>8.83</u>

- a) Corresponde a la contribución solidaria sobre la utilidad gravable del año 2015, la misma que fue considerada como gasto no deducible dentro de la conciliación tributaria del ejercicio fiscal 2016.

12. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, está conformado de la siguiente manera:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No.</u>		<u>VALOR DE</u>	<u>VALOR</u>
	<u>ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>CADA ACCIÓN</u>	<u>U.S.\$</u>
Fátima Leonor Aguilar Murillo	1,226	98.08	40.00	49,040.00
José Juan De Prati Cavanna	24	1.92	40.00	960.00
TOTAL	<u>1,250</u>	<u>100.00</u>		<u>50,000.00</u>

Los accionistas de la entidad son de nacionalidad ecuatoriana.

PRAGIDE C. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

13. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	13,582.89	9,222.75
Más:			
Gastos no deducibles locales		11,702.80	13,508.19
Base imponible		25,285.69	22,730.94
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado		5,562.85	5,000.81
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		21,759.85	4,103.01
<hr/>			
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 11)		21,759.85	5,000.81
Menos:			
Anticipo de impuesto a la renta pagado		15,846.08	-
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 7)		5,594.42	5,913.77
Crédito tributario de años anteriores (nota 7)		1,526.87	613.91
Crédito tributario del impuesto a la renta (nota 7)	U.S.\$	<u>-1,207.52</u>	<u>-1,526.87</u>

Los estados financieros de PRAGIDE C. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio económico 2016. De acuerdo con las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la entidad dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

PRAGIDE C. A.

Notas a los Estados Financieros

14. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre de 2016, y la fecha del informe de los auditores externos el 24 de Marzo de 2017, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la entidad pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

15. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

PRAGIDE C. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia al 31 de Diciembre de 2016.

16. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la entidad, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con el que trabaja la entidad son de propiedad exclusiva de la entidad.

17. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos sobre los impuestos fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario ICT, que se emite de forma independiente a éste informe.

18. INFORME DE LAVADO DE ACTIVO

La opinión de los Auditores Externos sobre el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, se emite de forma independiente a éste informe.