

PRAGIDE C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

La Compañía 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.

Al 31 diciembre del 2019, el 100% de los ingresos de la Compañía dependen de dos clientes, ver Nota 13. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contratos de arrendamiento.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

#### b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y equivalentes de efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja, bancos e inversiones temporales cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden un valor de alta liquidez.

Los ingresos se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

#### c) Propiedades de inversión

La Compañía 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.

El costo o valor revaluado de propiedades de inversión se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, así tenemos:

Edificios	50- 80 años
Instalaciones	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos	10 años
Vehículos	5 años

d) Inversiones en asociadas

De acuerdo a lo estipulado por la NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios, según el método de la participación, la inversión en una asociada se registrará inicialmente al costo, y se incrementará o disminuirá su importe en libros para reconocer la porción que corresponde al inversor en el resultado del periodo obtenido por la entidad participada, después de la fecha de adquisición.

El inversor reconocerá, en su resultado del periodo, la porción que le corresponda en los resultados de la participada. Las distribuciones recibidas de la participada reducirán el importe en libros de la inversión.

e) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

f) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos de la Compañía provienen del arrendamiento o alquiler de sus bienes e inmuebles propios. Para este tipo de ingresos, bajo NIIF 15, se considera que los clientes son consumidores finales o intermediarios, con los que no existen contratos a largo plazo, y a los que se les emite la factura en el momento en que se transfiere el control de los bienes o servicios, por lo que los ingresos se reconocen en ese momento de venta del bien o prestación del servicio.

La NIIF 15 exige utilizar un método homogéneo de reconocimiento de ingresos para contratos y obligaciones de desempeño con características similares.

El método elegido por la Compañía como preferente para medir el valor de los bienes y servicios cuyo control se transfiere al cliente a lo largo del tiempo es el método de producto, siempre y cuando a través del contrato y durante su ejecución se pueda medir el avance de los trabajos ejecutados. Los métodos de producto reconocen los ingresos de actividades ordinarias sobre la base de las mediciones directas del valor para el cliente de los bienes o servicios transferidos hasta la fecha en relación con los bienes o servicios pendientes comprometidos en el contrato.

En contratos de bienes y servicios diferentes altamente interrelacionados para producir un producto combinado, el método de producto aplicable será el de medición de los trabajos realizados.

En los contratos de servicios rutinarios en los que los bienes y servicios son sustancialmente los mismos y se transfieren con un mismo patrón de consumo, de tal manera que el cliente se beneficia de los mismos a medida que se van prestando por la Compañía, el método de reconocimiento de ingresos seleccionado por la Compañía está basado en el tiempo transcurrido, dentro del método de producto, mientras que los costos se registran conforme al principio de devengo. En función de lo anterior, el grado de avance en costos solo se aplicará en aquellos casos en los que no se pueda medir de manera fiable el avance de los trabajos.

g) Nuevos pronunciamientos contables

Las normas que entraron en vigor durante los años 2019 y 2018 son las siguientes:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Publicación de la interpretación "La Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias".	1 de enero 2019

En relación con las normas antes mencionadas, la Administración ha realizado su análisis y ha determinado que no existen impactos en su aplicación.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el efectivo y equivalentes de efectivo se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos	215,406	176,909
Inversiones	263,153	0
	<u>478,559</u>	<u>176,909</u>

## 6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes (1)	5,495	5,723
Municipio de Samborondón (2)	0	424
	<u>5,495</u>	<u>6,147</u>

(1) Ver Nota 13. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de arrendamiento.

(2) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a un valor por cobrar al Municipio de Samborondón por la exoneración del impuesto predial del año 2017.

## 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de propiedades de inversión, neto es el siguiente:

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2018</u>	<u>2019</u> <u>Adiciones</u>	<u>Ventas</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2019</u>	(*)
<b>Costo</b>					
Terrenos	1,456,254	0	0	1,456,254	-
Edificios e instalaciones	8,415,802	0	(90,174)	8,325,628	1,25%
Muebles y enseres	64,119	0	0	64,119	10%
Equipos	51,046	0	0	51,046	10%
Vehículos	86,838	0	0	86,838	5%
Total costo	<u>10,074,059</u>	<u>0</u>	<u>(90,174)</u>	<u>9,983,885</u>	
Depreciación acumulada	<u>(407,134)</u>	<u>(155,262)</u>	<u>10,619</u>	<u>(551,777)</u>	
Total propiedades de inversión, neto	<u>9,666,925</u>	<u>(155,262)</u>	<u>(79,555)</u>	<u>9,432,108</u>	

(\*): Porcentajes de depreciación.

	<u>2018</u>		<u>Saldo al</u> <u>31.12.2018</u>	(*)
	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2017</u>	<u>Adiciones</u>		
<b>Costo</b>				
Terrenos	1,456,254	0	1,456,254	-
Edificios e instalaciones	8,415,802	0	8,415,802	125%
Muebles y enseres	64,119	0	64,119	10%
Equipos	51,046	0	51,046	10%
Vehículos	86,838	0	86,838	5%
<b>Total costo</b>	<u>10,074,059</u>	<u>0</u>	<u>10,074,059</u>	
Depreciación acumulada	<u>(248,733)</u>	<u>(158,401)</u>	<u>(407,134)</u>	
Total propiedades de inversión, neto	<u>9,825,326</u>	<u>(158,401)</u>	<u>9,666,925</u>	

(\*): Porcentajes de depreciación.

## 8. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las inversiones en asociadas se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inmobiliaria Montesol S.A. (1)	<u>43,333</u>	<u>43,333</u>
	<u>43,333</u>	<u>43,333</u>

(1) Con fecha 19 de julio del 2017 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SD-2017-00002491 declaró como compañía disuelta a Inmobiliaria Montesol S.A., esta inversión representa el 0.44% en relación al total de activos de la Compañía. La Administración considera que una vez que se cancele la compañía recuperarán el valor de la inversión con la liquidación de los activos de Inmobiliaria Montesol S.A., y estima que no habrá pérdida.

## 9. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas en el corto y largo plazo se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Corto</u> <u>plazo</u>	<u>Largo</u> <u>plazo</u>	<u>Corto</u> <u>plazo</u>	<u>Largo</u> <u>plazo</u>
José De Prati Cavanna (1)	<u>600,000</u>	<u>7,544,356</u>	<u>0</u>	<u>8,144,356</u>
	<u>600,000</u>	<u>7,544,356</u>	<u>0</u>	<u>8,144,356</u>

(1) Préstamo que no genera intereses.

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Alquiler de inmuebles	125,601	122,537

## 10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22% (2018: 25%).

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la conciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable / (pérdida) tributaria, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	66,254	(21,751)
Gastos no deducibles	4,729	5,687
Amortización de pérdidas	(17,746)	0
Utilidad gravable (pérdida) tributaria	<u>53,237</u>	<u>(16,064)</u>
Anticipo mínimo determinado	0	30,322
Impuesto causado	11,712	0
Impuesto diferido	(3,652)	0
Impuesto a las ganancias	<u>8,060</u>	<u>30,322</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto causado	11,712	30,322
Anticipo de impuesto a las ganancias pagado	0	(30,322)
Retenciones en la fuente que le realizaron	(5,518)	(5,256)
Crédito tributario de años anteriores	(11,468)	(6,213)
Saldo a favor del contribuyente	<u>(5,274)</u>	<u>(11,469)</u>

Al 31 de diciembre del 2019, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el activo por impuesto diferido es:

Saldo inicial	0
Ajustes	<u>3,652</u>
Saldo a favor del contribuyente	<u>3,652</u>

## 11. PATRIMONIO

### Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 1,250 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$40 cada una.

### Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

### Reserva facultativa

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la reserva facultativa asciende a US\$128,377.

## Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de los resultados acumulados se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultados de años anteriores NIIF (1)	1,454,808	1,454,808
Resultados acumulados	<u>193,398</u>	<u>135,204</u>
	<u>1,648,206</u>	<u>1,590,012</u>

- (1) Con fecha 29 de marzo del 2018, se celebró Acta de Junta General de Accionistas, en la cual se aprobó que la pérdida neta que la Compañía generó en el ejercicio económico 2017 por (US\$56,886), sea compensada contra el saldo acreedor de la cuenta Resultados acumulados.

## 12. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los otros ingresos se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad en venta de propiedades de inversión (1)	53,575	0
Intereses por inversiones	13,153	0
Otras rentas	<u>16,072</u>	<u>3,724</u>
	<u>82,800</u>	<u>3,724</u>

- (1) Ver Nota 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO.

## 13. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

### Contratos de arrendamiento

#### Cliente

Con fecha 3 de diciembre del 2015, se firma contrato de arrendamiento entre la Compañía y un cliente, de un local comercial. El plazo de duración del contrato es hasta el 31 de diciembre del 2020.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha reconocido ingresos por este contrato de US\$68,979.

#### Parte relacionada

Con fecha 1 de octubre del 2017, se firman 2 contratos de arrendamiento entre la Compañía y una parte relacionada por el alquiler de dos bienes inmuebles. El plazo de duración del contrato es de 5 años, es decir hasta octubre del 2022.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha reconocido ingresos por estos contratos de US\$125,601.

14. CAMBIOS EN LA PRESENTACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS PRESENTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

<u>Estado de situación financiera</u>	<u>Restructurado</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Previamente reportado</u>
<u>Activo no corriente</u>			
Propiedades de inversión, neto (1)	9,666,925	67,172	9,599,753
Propiedades, planta y equipo, neto (1)	0	(67,172)	67,172
Total	<u>9,666,925</u>	<u>0</u>	<u>9,666,925</u>

(1) Para fines comparativos se presentaron los muebles, enseres y equipos dentro de propiedades de inversión, neto tal como se presenta en los estados financieros al 31 de diciembre del 2018.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 3, 2020) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos; excepto por la situación que se describe a continuación:

Emergencia por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas. No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.