

Prenesa, Predios y Negocios S.A.

Notas a los Estados Financieros

Año terminado el 31 de diciembre de 2019

Expresados en Dólares de E.U.A.

1. Actividad e información general

La compañía está constituida en Ecuador desde 1978 y se dedica a la administración de bienes inmuebles. La principal actividad de la compañía como arrendador se relaciona con el alquiler de locales comerciales y departamentos en la ciudad de Guayaquil en el edificio ubicado en el barrio San Agustín en la Av. Olmedo 118 y Adhesión Suroeste Bolívar bajo el segmento de arrendamiento operativo.

Personal bajo relación de dependencia

El personal bajo relación de dependencia corresponde a personas relacionadas con la administración de la compañía.

Aprobación de estados financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido emitidos en marzo de 2020 con la autorización de la gerencia general y según los requerimientos estatutarios serán sometidos a la aprobación de la junta general de accionistas, sin modificación.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme en relación al año anterior.

2.1 Base de preparación de estados financieros

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF Pyms adoptadas en Ecuador que representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, aplicadas de manera uniforme.

Estos estados financieros consideran la base del costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios de empleados a largo plazo que son valorados en base a métodos actuariales. El costo histórico se basa en el valor aceptable de la contraprestación entregada a cambio de bienes o servicios. El valor razonable, en cambio, es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes independientes a la fecha de la valoración, considerando las características del activo o pasivo. Este valor razonable a efectos de medición y revelación se determina sobre esta base a diferencia de las mediciones que poseen cierta similitud con el valor razonable como es el caso del valor neto de realización de la Sección 13 o el valor en uso de la Sección 27.

2.2 Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros son contratos que originan en forma simultánea un activo financiero para una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio para otra entidad. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera de la compañía son efectivo, depósitos a plazo en bancos, cuentas por cobrar, los préstamos de corto y largo plazo y las cuentas por pagar excepto el impuesto a la renta. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se presentan a continuación:

Activos financieros. Se reconocen o se dan de baja a la fecha de la depreciación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción.

Posterior a la fecha del reconocimiento inicial se miden al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a doce meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

Efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se las considera como activos financieros no derivados con pagos fijos que no se cotizan en un mercado activo, se clasifican como activos corrientes, excepto aquellos valores con vencimientos mayores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos no corrientes.

Posterior al reconocimiento inicial, al valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La determinación de la tasa de interés efectiva se realiza para aquellas cuentas por cobrar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

Pasivos financieros. Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del contrato y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos dos meses posteriores a la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar

Representan pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se cotizan en un mercado activo. Posteriormente al reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva para aquellas cuentas por pagar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

2.3 Propiedades

Medición inicial. Se registran al costo de adquisición, excepto por el edificio que se registra al valor residual. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la obtención de activo y puesta en condiciones de funcionamiento. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el período en que se producen.

Medición posterior método del costo. Se registran al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, si hubiere. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el período en que se producen.

Medición posterior método de revaluación. Posterior al reconocimiento inicial, el edificio, es reconocido a sus valor revaluado, que representan sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, si hubiere. Los incrementos en forma continga en la revaluación del terreno y edificio se reconocen en otro resultado integral del patrimonio y se presenta como reserva por revaluación, excepto cuando se revierte la revaluación reconocida previamente en resultados. Cuando se produce la baja del activo, el saldo de la revaluación se transfiere directamente a utilidades retenidas.

Método de depreciación y valor residual. El costo de equipos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas, son como sigue:

	Vida útil en años
Edificio	20
Equipos de oficina	10

Retiro o venta de propiedades y equipos. La utilidad o pérdida es reconocida en resultados y surge del retiro o venta de una parcela de propiedades y equipos la cual es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo.

La Deterioro del valor de los activos tangibles.

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados, con excepción de un activo revaluado que primero se afecta a la revaluación del patrimonio. El reverso de una pérdida por deterioro se reconoce en resultados.

1.5 Impuestos:

El impuesto corriente y el diferido se registran en los resultados del periodo excepto que surja de una transacción que se reconozca fuera del resultado bien sea de otro resultado integral o del patrimonio en cuyo caso se reconocerá fuera de los resultados.

- a) El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable que es la utilidad (base imponible) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos impositivos u deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pago de la compañía por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando para el ejercicio 2019 la tasa fiscal del 21% aprobada por el Servicio de Rentas Internas.

- b) El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. Un activo por impuesto diferido se reconoce generalmente por todas las diferencias temporarias deducibles en la medida que resulta probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría afectar esas diferencias temporarias deducibles futuras que un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

2.6 Provisiones

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación y pueda hacerse una estimación fiable de estos provisiones. El importe reconocido como provisión, al final del periodo, debe considerar los riesgos y el grado de incertidumbre envueltas.

2.7 Beneficios a empleados

- a) Las obligaciones por beneficios definidos (PFR) jubilación patronal, desahorro e indemnizaciones, son determinadas utilizando el método de la unidad de crédito proyectado con valores actuariales realizados al final de cada periodo. Los costos por este concepto inicialmente se reconocen en los resultados del año o en otro resultado integral en los casos que aplican. Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias o pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral.

La entidad no reconoció provisión para estos conceptos debido a la poca antigüedad del personal.

- b) La participación de trabajadores está constituida de contribuciones con disposiciones legales a la tasa del 1.5%.
- c) Décimo tercero y décimo cuarto, se provisionan y se pagan de acuerdo con la legislación ecuatoriana vigente.

2.8 Reconocimiento de ingresos por alquiler de locales

Según la NIIF 16, los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Los demás arrendamientos se clasifican como operativos. El arrendador, en su contabilidad, continuará clasificando los contratos de arrendamiento financiero u operativo y contabilizará ambos tipos de arrendamiento de manera diferente. Esta norma ha modificado y ampliado los requerimientos de revelación, en particular, a como un arrendador gestiona los riesgos derivados de su participación residual en los activos arrendados.

Para la compañía como arrendadora, el ingreso por concepto de alquiler bajo arrendamiento operativo se reconoce usando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.9 Reserva legal

Según la ley de compañías, representa la apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.10 Reserva facultativa. Representa una reserva voluntaria que puede ser utilizada para aumento de capital, apropiaciones de accionistas o compensación de pérdidas incurridas.

2.11 Reserva por revalorización. Representa una reserva proveniente del revalor del inmueble. Si este inmueble se vendiera se transferirá esta reserva a utilidades retenidas.

2.12 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos considerando la base del devengado, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen.

2.13 Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF Pyms no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma contable y esa presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

3. Estimaciones y Criterios Contables

Los estados financieros adjuntos, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración sostiene, que tales estimaciones y supuestos derivaron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y criterios contables se revisan sobre una base periódica. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta el periodo actual y periodos subsiguientes.

4. Efectivo

El efectivo está constituido por fondos de libre disposición a favor de la compañía, e incluye una garantía a favor de un familiar de los accionistas por US\$ 1,558 con vencimiento el 2 de enero de 2023.

5. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar representan anticipos a proveedores pendientes de liquidar.

6. Impuestos Corrientes

Los activos por impuestos corrientes están constituidos como sigue:

	2017	2018
Impuesto al valor agregado iva	US\$ 2,793.86	US\$ -
Crédito tributario de impuesto a la renta	23,667.98	13,571.03
	<u>US\$ 25,961.84</u>	<u>US\$ 13,571.03</u>

7. Propiedades

Un detalle de propiedades es como sigue:

	2019		2018	
Terras	US\$	179,000,000	US\$	179,000,000
Edificio más revalorización		1,822,173,000		1,822,203,000
Equipos de computación		1,505,007		1,516,007
Sumas		2,002,783,007		2,002,793,007
Menos – Depreciación acumulada		(381,434,541)		(387,783,111)
	US\$	1,621,348,466	US\$	1,615,009,896

Un movimiento de propiedades es como sigue:

	Terrenos		Equipos	
	Libras	US\$	US\$	Total
Costo				
Saldo al 31-Mar-2018	179,000,000	1,822,173,000	-	2,001,173,000
Adquisición	-	-	1,516,007	1,516,007
Saldo al 31-Mar-2019	179,000,000	1,822,173,000	1,516,007	2,002,793,007
Depreciación acumulada				
Saldo al 31-Mar-2018	-	(387,800,000)	-	(387,800,000)
Compras	-	(21,000,000)	-	(21,000,000)
Saldo al 31-Mar-2019	-	(408,800,000)	-	(408,800,000)
Depreciación	-	(11,325,000)	-	(11,325,000)
Saldo al 31-Mar-2019	-	(420,125,000)	-	(420,125,000)
Saldo neto	179,000,000	1,403,048,000	1,516,007	1,621,348,466

El valor en libras del terreno más la edificación revalorizada del edificio es comparable con el avalúo municipal al cierre del ejercicio económico.

8. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están constituidas principalmente por aportaciones pendientes de pago al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y nómina pendiente de pago.

9. Impuestos Corrientes

Los pasivos por impuestos corrientes están constituidos como sigue:

	2019	2018
Impuesto a la renta de la compañía, liquidado	US\$ -	US\$ -
Impuesto al valor agregado	-	1,421.47
Retenciones de IVA	1,255.00	142.56
Reconciliación de impuesto a la renta	1,914.35	55.12
	<u>US\$ 4,169.35</u>	<u>US\$ 1,621.15</u>

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	2019	2018
Utilidad neta	4,175.37	4,076.14
Partidas de ajuste		
Ajustes de estimación		
Utilidad gravable	4,175.37	4,076.14
Costo de depreciación	27%	25%
Depreciación de activos de planta	1,127.71	1,020.75
Amortización del I+D	-	-
Revalorización de propiedades de planta	11,294.05	13,421.33
Revalorización de propiedades de planta de planta	11,294.05	13,421.33
Revalorización de propiedades de planta de planta	1,941.32	1,941.32
Impuesto a la renta diferido	127,667.99	114,571.05

A partir del ejercicio 2016, se debe considerar como impuesto a la renta minorado el valor del anticipo calculado para el año correspondiente. A fines del 2019 con la Ley de Simplificación Tributaria este anticipo a calcularse para el 2020 fue eliminado.

Las defensas de impuesto a la renta hasta el año 2016, están cerradas para revisión por parte de las autoridades tributarias. A la fecha de este informe, la compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2017 al 2019, por lo que estos años estarán abiertos para futuras fiscalizaciones, sobre las cuales podrían existir diferencias de ornento en materia tributaria.

Asuntos Tributarios: Los aspectos más destacados se presentan a continuación:

- El costo de adquisición relacionado con vehículos por avalúos que superen US \$3,000 en la base de datos del SRI, serán considerados como no deducibles.
- Los pagos efectuados por desahucio y jubilación son deducibles; las provisiones por estos conceptos no son deducibles.
- No será deducible del impuesto a la renta ni del IVA las compras en efectivo (gastos o superiores a US \$,500).
- Tarifa del 5% en la salida de divisas. El uso de dólar en el exterior se considera como hecho generador y se considera exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraisos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consisten en o listado emitidos por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.
- A partir del 2018, se aplicará la tarifa general del 25% de impuesto a la renta para medianas y grandes empresas y del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares residentes en paraisos fiscales o regímenes de menor imposición directa e indirecta y cuando la sociedad haya incurrido el deber de informar sobre la participación de sus accionistas APS en febrero de cada año. Las micro, pequeñas empresas y exportadores naturales pagarán la tarifa del 22%. Se entiende por micro empresas hasta 9 trabajadores y ventas de hasta US \$300,000 mientras que las pequeñas empresas entre 10 y 49 trabajadores y ventas de hasta US \$,000,000.

- Deducción adicional de 10% en adquisiciones de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria, inclusive los artesanos y que se encuentren dentro del rango para ser considerados microempresas
- La revalorización de unidades de 10 puntos porcentuales se aplicará solo para exportadores habituales, empresas productoras de bienes manufacturados y de turismo receptivo
- Eliminación del impuesto a las tierras rurales

10. Patrimonio

Capital pagado. Está representado por 300 acciones ordinarias y nominativas de US 1.00 de valor nominal unitario. El capital autorizado está fijado en US 1,600. La entidad no cotiza sus acciones en la Bolsa de Valores.

11. Contratos de Arrendamiento

La compañía celebró contratos de arrendamiento operativo de locales y/o terrenos con plazos de duración de un año con renovación automática, valores que fueron reconocidos en el estado de resultados.

12. Transacciones con Partes Relacionadas

No se han generado transacciones con partes relacionadas.

13. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión de los estados financieros, excepto por lo mencionado a continuación, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos. Las medidas adoptadas por el Gobierno Ecuatoriano el 18 de marzo de 2020 con el brote del virus (COVID-19) relacionadas con el aislamiento o confinamiento de las personas en sus hogares, toques de queda parciales, y el cierre de los negocios excepto los que producen o comercializan alimentos no procesados, transporte de éstos en el territorio nacional, recolección de basura, entidades bancarias, ciertos exportadores y las actividades de salud, ha afectado la actividad de venta de servicios en la compañía a partir de esta fecha.