

**PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A.-
PRECONSA**

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A.- PRECONSA**ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

<u>ÍNDICE</u>	<u>Pág.</u>
Informe de los auditores independientes	3 - 4
Estados de situación financiera	5
Estados de resultados	6
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	7
Estados de flujos de caja	8-9
Notas a los estados financieros:	
1. Actividad de la compañía	10
2. Principales políticas contables	
2.1 Bases de preparación	10
2.2 Declaración de cumplimiento	10
2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas	11
2.4 Activos financieros	11
2.5 Deterioro del valor de los activos financieros	11
2.6 Pasivos financieros	12
2.7 Valor razonable de activos y pasivos financieros	12
2.8 Cuentas por cobrar	12
2.9 Propiedades y equipos	12
2.10 Reconocimiento de ingresos y gastos	12
2.11 Impuesto a la renta	12-13
2.12 Reservas	13
2.13 Cambios en el poder adquisitivo de la moneda	13
3. Efectivo	13 - 14
4. Inversión temporal	14
5. Cuentas por cobrar	14
6. Impuestos y crédito tributario	14
7. Propiedades y equipos	15-16
8. Inversiones en acciones	16
9. Obligación Bancaria a largo plazo y vencimiento corriente	16
10. Cuentas por pagar	16
11. Impuestos y Retenciones por pagar	17
12. Gestión de riesgo financiero	17-18
13. Valor razonable de activos y pasivos financieros	18
14. Patrimonio de los accionistas	18-19
15. Ingresos, ventas y costo de ventas	19
16. Gastos administrativos	19-20
17. Impuestos y contribuciones	20
18. Impuesto a la renta corriente y diferido	20-21
19. Ingresos y gastos no operacionales	21
20. Saldos y transacciones con partes relacionadas	22
21. Activos y pasivos contingentes	22
22. Cuentas de orden	22
23. Normas de prevención de lavado de activos	22-23
24. Eventos posteriores	23

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de
PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A.- PRECONSA

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la Compañía **PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. - PRECONSA**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo correspondientes a los años terminados en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo para los años que concluyeron en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF's.

Bases para nuestra opinión

Hemos realizado nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*" de este informe. Somos una empresa independiente de la Compañía, de acuerdo al Código de Ética del Contador Ecuatoriano emitido por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador (IICE), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

Énfasis

La Ley Orgánica para la Reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la Gestión Financiera publicada en Registro Oficial No. 150 el 29 de diciembre de 2017, estableció entre otras disposiciones el aumento de la tasa de impuesto a la renta del 22% al 25% (28% para accionistas domiciliados en paraísos fiscales) a partir del periodo fiscal 2018; consecuentemente conforme a NIC 12 "Impuesto a la renta", fue aumentado el pasivo por impuesto a la renta diferido en US\$ 244.077 con cargo a resultados del año 2017.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF s, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes, ya sea por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha, de la revelación, en su caso, de los asuntos relacionados con la empresa en marcha y del uso de las bases de contabilidad, salvo que la Administración pretenda liquidar a la Compañía, o poner fin a sus operaciones, o que no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno corporativo tienen la responsabilidad de supervisar el proceso de presentación de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en conjunto están exentos de errores importantes, ya sea por fraude o error, y emitir un dictamen de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable representa un nivel de aseguramiento elevado, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con NIA detectará siempre un error importante cuando exista. Los errores pueden originarse de un fraude o error y se consideran significativos aunque, de forma individual o en conjunto, se puede esperar que influyan de manera razonable en las decisiones económicas que tomen los usuarios en base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, y también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores importantes en los estados financieros, derivados de fraude o error; diseñamos y llevamos a cabo procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada con el fin de establecer las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de un fraude es mayor que aquél que se deriva de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsiones, o hacer caso omiso del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, aunque no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones realizadas por la Administración.
- Concluimos respecto a la conveniencia del uso por parte de la Administración de las bases contables para empresas en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, determinamos que no existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan suscitar dudas importantes sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del dictamen. Sin embargo, los eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía pueda o no continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, la estructura y el contenido general de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan eventos y transacciones subyacentes de manera que se logre una presentación razonable.

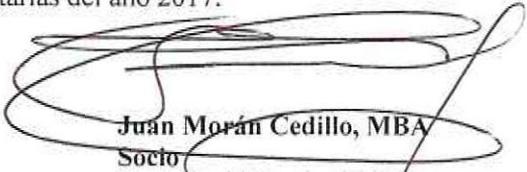
Informamos a los encargados del gobierno corporativo, entre otros asuntos, acerca del alcance previsto y el plan estimado, así como los resultados importantes de la auditoría, incluidas las posibles deficiencias relevantes en el control interno que identificamos durante la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

De acuerdo con disposiciones tributarias, nuestro informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de **PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. - PRECONSA** del año fiscal 2017, será presentado por separado directamente por el contribuyente hasta el 31 de julio del 2018, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas, pudiendo resultar diferencias a reportar por las conciliaciones a realizar con las diversas declaraciones tributarias del año 2017.

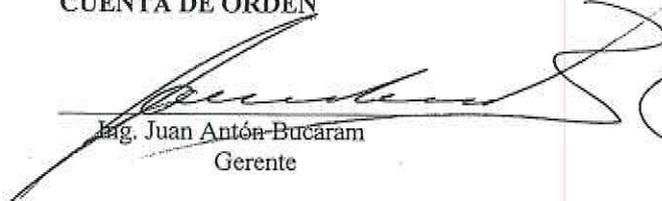

HLB – CONSULTORES MORAN CEDILLO CIA. LTDA.
RNAE – No. 0258

Guayaquil, febrero 9 del 2018


Juan Morán Cedillo, MBA
Socio
Registro CPA. No. 21.249

PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A. – PRECONSA**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(US dólares)	
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo caja y banco	3	219.287	496.347
Inversión temporal (incluye interés por cobrar)	4	202.859	0
Cuentas por cobrar	5	156.819	206.954
Crédito tributario	6	9.613	10.490
Propiedades y equipos, neto	7	13.219.465	13.425.864
Pagos anticipados		9.167	9.131
Inversiones en acciones	8	<u>328.449</u>	<u>329.245</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>14.145.659</u>	<u>14.478.032</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligación bancaria y comercial; inmuebles			
• Corto plazo	9	78.520	75.471
• Largo plazo	9	746.009	918.529
Cuentas por pagar	10	39.942	9.988
Impuestos y retenciones por pagar	11	41.240	42.325
Impuesto a la renta diferido	18 b	<u>1.667.097</u>	<u>1.475.717</u>
TOTAL PASIVOS		<u>2.572.808</u>	<u>2.522.030</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	14	182.534	182.534
Reserva legal		89.427	89.427
Reserva facultativa		377.896	377.896
Reserva de capital		276.213	276.213
Resultados acumulados, adopción NIIF	14	10.660.251	10.660.251
Resultado acumulado	14	8.029	0
Utilidad neta		(21.499)	<u>369.680</u>
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>11.572.851</u>	<u>11.956.001</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS		<u>14.145.659</u>	<u>14.478.032</u>
CUENTA DE ORDEN	21	<u>721.732</u>	<u>627.456</u>

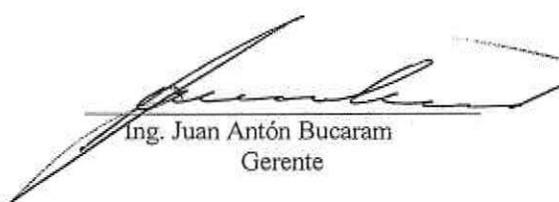

Ing. Juan Antón Bucaram
Gerente


CPA. Alberto Jaramillo Bautista
Contador General

Ver notas a los estados financieros

PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A. – PRECONSA**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u> (US dólares)	<u>2016</u>
Operaciones continuadas:			
<u>INGRESOS OPERACIONALES</u>			
Arriendos	15	991.113	1.021.706
Otros ingresos		<u>54.390</u>	<u>274.277</u>
Total ingresos		<u>1.045.503</u>	<u>1.295.983</u>
<u>COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES</u>			
Gastos administrativos	16	625.560	733.874
Impuestos y contribuciones	17	92.592	115.668
Gastos financieros		<u>36.293</u>	<u>6.383</u>
Total costos y gastos		<u>754.445</u>	<u>855.925</u>
Utilidad antes de impuesto		291.058	440.058
Impuesto a la renta causado	18	(113.147)	(113.880)
Impuesto a la renta diferido, reverso y ajuste neto 2017	18b	<u>(199.410)</u>	<u>43.502</u>
Utilidad (pérdida) neta		<u>(21.499)</u>	<u>369.680</u>


Ing. Juan Antón Bucaram
Gerente

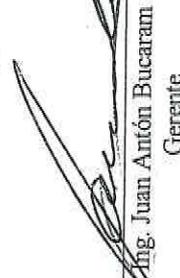

CPA Alberto Jaramillo Bautista
Contador General

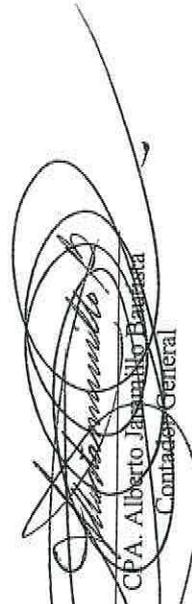
Ver notas a los estados financieros

PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A. – PRECONSA

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

Notas	Capital Social	Reserva Legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Resultados acumulados adopción NIIF (US dólares)	Resultados acumulados del ejercicio	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre del 2015	182.534	89.427	377.896	276.213	10.660.251	328.332	11.914.653
Apropiación, según resolución Junta de accionistas de marzo 17 del 2016			328.332			(328.332)	0
Pago de dividendos, resuelto por Junta de accionistas de marzo 17 del 2016			(328.332)				(328.332)
Utilidad neta, año 2016						369.680	369.680
Saldos al 31 de diciembre del 2016	182.534	89.427	377.896	276.213	10.660.251	0	11.956.001
Apropiación, según resolución Junta de accionistas de marzo 20 de marzo del 2017			369.680			(369.680)	0
Liquid. del Impto/Rta. diferido venta. Edif. Costa Brava						8.029	8.029
Pago de dividendos, resuelto por Junta de accionistas de marzo 20 del 2017			(369.680)				(369.680)
Pérdida de ejercicio, año 2017						(21.499)	(21.499)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	14	89.427	377.896	276.213	10.660.251	8.029	11.572.851


Ing. Juan Antón Bucaram
Gerente


CPA. Alberto Jacinto Barranta
Contador General

Ver notas a los estados financieros

PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A. – PRECONSA**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO – METODO DIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(US dólares)	
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>			
Efectivo recibido de clientes por arriendos, terceros y otros		1.028.274	1.062.949
Efectivo recibido por dividendos y rendimientos financieros		33.409	0
Efectivo pagado a proveedores, relacionados y otros		(578.849)	(841.062)
Efectivo pagado por gastos financieros		0	(6.383)
Otros ingresos		<u>21.083</u>	<u>0</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>503.917</u>	<u>215.504</u>
<u>FLUJO DE CAJA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>			
Venta de activos fijos – terrenos, edificios		0	355.000
Ingreso por siniestro recibido de aseguradora, terremoto		0	49.952
Compra de activos fijos – edificio, terreno financiado, equipos, neto pagado(excluye compra financiada edificio El Universo US\$ 800.000)	7	(39.763)	(10.000)
Inversión plazo fijo colocada a 121 días plazo	4	(202.859)	0
Devolución de inversión compañía CETAPLES por liquidación	8	<u>796</u>	<u>0</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de inversión		<u>(241.826)</u>	<u>394.952</u>
<u>FLUJO DE CAJA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>			
Préstamos de Compañías pagado	9	(169.471)	(58.889)
Dividendos pagados declarados en Junta de Accionistas	14	(369.680)	(328.332)
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento		<u>(539.151)</u>	<u>(387.221)</u>
Aumento (disminución) neta de efectivo		(277.060)	223.235
Efectivo al inicio del año (s)	3	<u>496.347</u>	<u>273.112</u>
Efectivo provisto al final del año (s)	3	<u>219.287</u>	<u>496.347</u>

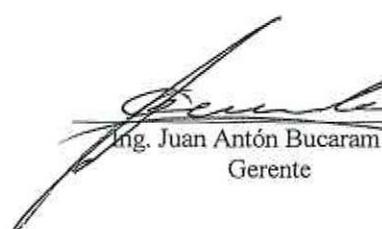
Ing. Juan Antón Bucaram
Gerente

CPA. Alberto Inzunza Bautista
Contador General

Ver notas a los estados financieros

PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A. – PRECONSA**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO; CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		US (dólares)	
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA		(21.499)	369.680
Conciliación de la utilidad (pérdida) del ejercicio (s) con el efectivo neto provisto en actividades de operación			
Pasivo diferido (ajuste aumento tasa de IR 22% al 25%)	18b	244.077	0
Impuesto a la renta diferido, reverso	18b	(44.667)	(43.502)
Costos y gastos (ingresos) que no originaron desembolsos:			
Depreciación de propiedades y equipos	7 y 16	246.162	240.762
Utilidad en venta de edificio (presentada en "Act. inversión")		0	(193.765)
Amortización de seguros		13.714	14.940
Provisión de Impuesto a la renta, corriente	11	<u>33.894</u>	<u>37.236</u>
Efectivo provisto en actividades de operación, antes de cambio en el capital de trabajo.		<u>471.681</u>	<u>425.351</u>
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	5	50.136	(39.268)
Disminución en impuestos y crédito tributario	6	877	76.511
Aumento en pagos anticipados, neto de amortización		(13.751)	(13.052)
Aumento(disminución) en cuentas por pagar, neto	10	29.953	(102.102)
Disminución en impuestos y retenciones por pagar, neto	11	<u>(34.979)</u>	<u>(131.936)</u>
Subtotal		32.236	<u>(209.847)</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>503.917</u>	<u>215.504</u>


Ing. Juan Antón Bucaram
Gerente


CPA Alberto Jaramillo Bautista
Contador General

Ver notas a los estados financieros

PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016****1. ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA**

Predios y Construcciones S.A. - PRECONSA (La Compañía) fue constituida en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública otorgada el 18 de septiembre de 1946 e inscrita en el Registro Mercantil el 4 de octubre del mismo año. La Compañía tiene por objeto principal ejecutar toda clase de actos de comercio y construcciones, construir por cuenta propia o ajena, edificios y toda clase de viviendas en ciudades o fuera de ellas, compra - venta de predios urbanos y celebrar toda clase de contratos civiles y mercantiles autorizados por las leyes ecuatorianas. PRECONSA S.A. no mantiene empleados en relación de dependencia.

La Compañía mantiene inversiones en acciones equivalentes al 2% del total de sus activos no ejerce influencia significativa sobre las entidades indicadas en la nota 8. Las acciones de Preconsa S.A. no cotizan en el Mercado de Valores, siendo sus principales accionistas los indicados en la nota 14.

La emisión de sus estados financieros correspondiente al ejercicio económico 2017 fueron autorizados por la Administración de la Compañía en febrero 02 del 2018 y serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas en marzo 22 del 2018.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.1 Bases de preparación.- Los estados financieros de Predios y Construcciones S.A. PRECONSA comprenden: los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En el flujo de caja, la compra-venta ocasional de inmueble está presentada como actividad de inversión.

2.2 Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF (aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB), adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08. G. DSC.010 de noviembre 20 del 2008.

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Empresa, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en esta nota.

PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016****2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

- 2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas.- A continuación se indican las principales normas e interpretaciones aplicables a la Compañía, emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros:

Nuevas normas e interpretaciones		Modificaciones	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 15	Ingresos de contratos con clientes	El IASB y el FASB emitieron el 28 de mayo del 2014, una nueva norma contable común, sobre el reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos establecidos con clientes. Reemplazará a las NIC 11 y NIC 18, así como a las interpretaciones relacionadas con ellas. De aplicación retroactiva, si fuese aplicable.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Instrumentos financieros	El 24 de julio del 2014, el IASB concluyó su proyecto de mejora sobre la contabilización de los instrumentos financieros con la publicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014).	1 de enero del 2018, fecha en que ya no se utilizará la NIC 39
NIIF 16	Arrendamientos	Sustituirá a la NIC 17, CINIIF 4, SIC 15 y 27. Puede optarse por su aplicación temprana, sólo si se aplica también la NIIF 15.	1 de enero del 2019

La Administración de Predios y Construcciones S.A. - PRECONSA ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas e interpretaciones no tendrían un impacto significativo por el período de su aplicación inicial, en los años 2017 y 2016.

- 2.4 Activos financieros.- La Compañía reconoce como activos financieros, aquellos activos corrientes y no corrientes principalmente cuentas por cobrar a clientes relacionados por alquiler de inmuebles y otras cuentas por cobrar de terceros relacionados.

PRECONSA S.A. no está expuesta a los riesgos típicos de: Crédito, Mercado, y Liquidez, cuya gestión está revelada en la nota 11 "Gestión de riesgos".

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito con el que se adquieren tales instrumentos y determina su clasificación en el momento del reconocimiento inicial. Su principal activo financiero es el siguiente:

Cuentas por cobrar a clientes.-Están registradas principalmente por las condiciones establecidas por el valor de los contratos de arriendos. La característica del negocio no requiere efectuar la provisión para cuentas incobrables.

- 2.5 Deterioro del valor de los activos no financieros.- El valor registrado de los activos no financieros (inmuebles) es analizado periódicamente para determinar si hay indicios de deterioro de valor de los mismos. En caso de existir estos indicios, se estima el valor recuperable de los citados activos con el objeto de determinar el deterioro de valor sufrido. Por su característica los inmuebles no presentan deterioro, lo contrario causan superávit por revalúo. Sin embargo, a causa del terremoto suscitado el pasado 16 de abril del 2016, se afectó un activo no financiero que posee la compañía, generando una pérdida por desvalorización causada por los daños y siniestros recibidos.

PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016****2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

2.6 Pasivos financieros.- En años anteriores incluyó anticipos recibidos de clientes relacionados, que realmente no constituyen deuda, pues son liquidados con el registro de arriendo facturado. También incluye los intereses por el efectivo o financiamiento recibido, y se revelan en función de los pagos efectuados anualmente.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado. La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones.

2.7 Valor razonable de activos y pasivos financieros.- El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos se determina por referencia a los compromisos específicos adquiridos.

2.8 Cuentas por cobrar.- representan principalmente saldos por cobrar a clientes por alquiler de inmuebles respaldados con las condiciones establecidas en los contratos de arrendamiento y otras cuentas por cobrar a terceros relacionados.

2.9 Propiedades y equipos.- constituidos principalmente por bienes inmuebles provenientes de años anteriores. Los edificios y locales comerciales fueron registrados en el año 2012 por método del costo atribuido, que es el valor razonable, menos la depreciación acumulada. Los pagos por reparación y mantenimiento se cargan a gastos, mientras que los que mejoran su vida útil, se cargan al costo del activo.

El costo ajustado de los activos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada por los peritos valuadores de los inmuebles y otros activos relacionados, excepto dos edificios adquiridos en los años 2013 y 2015, que no forman parte de la valuación del perito realizada en el 2011, por tanto fueron registrados con una vida útil (35 años) de acuerdo al criterio del contador:

<u>Activo</u>	<u>Vida útil en años</u>
Edificios	Entre 26 y 54 años
Maquinarias y equipos	10 años
Muebles y enseres	10 años

2.10 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.- Los ingresos por arriendos y otros; costos y gastos se imputan a las cuentas de resultados en función del criterio del devengado, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, independiente de la fecha en que se produzca su corriente monetaria o financiera. Siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF's, la Compañía registra los ingresos que se devengan y todos los costos y gastos asociados necesarios al cierre del año.

2.11 Impuesto a la renta.- Está conformado por el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido:

- a) Impuesto corriente; es calculado según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la cual establece la tarifa de impuesto a la renta del 22% (25% a partir del año 2018) para todas las sociedades. Cuando los accionistas pertenecen a paraísos fiscales tributan el 25%, proporcional (28%, año 2018).

PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016****2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

Además, si la utilidad del año es capitalizada total o parcialmente dentro del año siguiente, la tarifa por el valor capitalizado disminuye 10 puntos porcentuales. En el caso de que el anticipo de Impuesto a la Renta determinado resulte mayor al impuesto causado calculado en base a los porcentajes antes indicados, el impuesto que prevalece será el valor del anticipo determinado. Inaplicable para la Compañía.

- b) Impuesto a la renta diferido-IRD; en cumplimiento a los Art. 9-LORTI, Art.10-Reg., y NIC 12 (párrafo 60), la Compañía reconoce un pasivo de naturaleza fiscal por impuesto a la renta diferido, debido a que el gasto de depreciación por revalorización es un gasto no deducible, causando que anualmente en las conciliaciones tributarias en vida útil restante de los edificios revaluados, la Compañía tribute sobre este gasto. La Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la Gestión Financiera publicada en RO. No. 150 de diciembre 29 de 2017, aumentó la tarifa de impuesto a la renta del 22% al 25% a partir del año fiscal 2018, habiéndose reconocido en el año 2017, el ajuste respectivo con cargo a gastos y crédito al pasivo por IRD.

2.12 Reservas.-Están constituidas por la reserva legal y facultativa:

- a) Reserva legal.- La Ley de Compañías dispone que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser devuelta a los accionistas, pero puede ser utilizada para aumentos de capital.
- b) Reserva facultativa.-Está conformada por las transferencias de las utilidades anuales aprobadas en Juntas generales de accionistas y a disposición de los accionistas, generalmente repartibles.

2.13 Cambios en el poder adquisitivo de la moneda.- El poder adquisitivo de la moneda según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>% Inflación</u>
2013	2,70
2014	3,67
2015	3,38
2016	1,12
2017	-0,20

3. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, está constituido como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Caja	260	260
Bancos	<u>219.027</u>	<u>496.087</u>
Total	<u>219.287</u>	<u>496.347</u>

PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016****3. EFFECTIVO (continuación)**

Bancos; en el año 2017 constituyen recursos en cuentas corrientes en Banco Bolivariano US\$ 193.168 (US\$ 488.099 en el 2016) y Banco de Guayaquil US\$ 25.859 (US\$ 7.988 en el 2016).

4. INVERSIÓN TEMPORAL

Al 31 de diciembre de 2017, constituye principalmente certificado de depósito mantenido en el Banco Internacional, por US\$ 202.000 con plazo hasta marzo 28 de 2018 (121 días), tasa de interés del 4.50%.

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, están constituidas como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	US dólares	
Cuentas por cobrar (arriendos y terceros)	19.457	195.537
Compañías relacionadas	117.362	8.335
Otras cuentas por cobrar	20.000	3.082
Anticipo a proveedores	<u>0</u>	<u>0</u>
Total	<u>156.819</u>	<u>206.954</u>

- Cuentas por cobrar; representan principalmente valores a cobrar a terceros por conceptos varios de servicios básicos, alcuotas, entre otros. No tienen fecha específica de vencimiento ni generan interés.
- Compañías relacionadas y Otras cuentas por cobrar; al 31 de diciembre de 2017 incluye principalmente dinero entregado en calidad de préstamo a PYCCA S.A. US\$ 30.000, Sra. Mariana Novillo US\$ 50.000, Sr. Vasco Freiherr US\$ 20.000 y UNIHOT por US\$ 30.000, los cuales que no generan intereses. En el año 2016 corresponde a préstamos concedidos a Ilponto y Marron S.A., sin intereses.

6. IMPUESTOS Y CRÉDITO TRIBUTARIO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, están constituidos como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Retenciones de impuesto a la renta	0	0
Retenciones de IVA	<u>9.613</u>	<u>10.490</u>
Total	<u>9.613</u>	<u>10.490</u>

En las declaraciones tributarias de los años 2016 y 2015, se utilizan US\$ 10.490 y US\$ 87.001 respectivamente de impuesto causado en esos años, registrados como pasivo en las notas 10 y 18, manteniendo crédito tributario el año anterior.

PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016****7. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

Durante los años 2017 y 2016, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

AÑO 2017	Saldos	Adiciones	Ventas	Siniestro	Reclasificación	Saldos
Costo ajustado	Dic.31.2016	(depreciac.)		edificio		Dic. 31, 2017
				(US dólares)		
Terrenos	5.034.583					5.034.583
Construcciones en curso	0	7.634				7.634
Edificios	9.773.502	32.129				9.805.631
Muebles enseres y equipo de oficina	912					912
Maquinarias y equipos	112.934					112.934
Subtotal costo	14.921.931	39.763				14.961.694
Depreciación acumulada	(1.496.067)	(246.162)				(1.742.229)
Total	13.425.864	(206.399)				13.219.465

AÑO 2016	Saldos	Adiciones	Ventas	Siniestro edificio	Reclasificación	Saldos
Costo ajustado	Dic.31.2015	(depreciac.)		cio		Dic. 31,2016
				(US dólares)		
Terrenos	4.841.460	223.120	(29.997)			5.034.583
Edificios	9.448.379	576.880	(161.386)	(49.952)	(40.418)	9.773.502
Muebles enseres y equipo de oficina	912					912
Maquinarias y equipos	102.934	10.000				112.934
Subtotal costo	14.393.685	810.000	(191.383)	(49.952)	(40.418)	14.921.931
Depreciación acumulada	(1.287.356)	(251.714)	40.148	2.854		(1.496.067)
Provisión por deterioro	(37.682)	(2.737)			40.418	0
Total	13.068.647	555.550	(151.235)	(47.098)	0,	13.425.864

Terrenos; comprende 13 lotes ubicados en las siguientes ciudades: 9 en Guayaquil, 2 en Quito, y 1 en Samborondón y Milagro.

Edificios; comprende edificios, locales comerciales y un departamento localizados 8 en la ciudad de Guayaquil, 2 en Quito, y 1 en Samborondón, Milagro, Salinas y Manta.

El 28 de diciembre del 2016, la compañía adquirió el edificio El Universo, ubicado en Boyacá (Edificio Boyacá), mediante escritura pública de diciembre 28, por US\$ 800.000, financiado a 18 semestres plazo (9 años); sin efecto en flujo de caja.

Además, realizó venta al contado del edificio Costa Brava, ubicado en Salinas, sector Chipipe, con cheque certificado por US\$ 355.000.

Siniestro; corresponde a valor reconocido por el seguro, por pérdida de daños causados en edificios por el terremoto del 16 de abril, 2016.

Reclasificación; el cargo y crédito a depreciación acumulada corresponde a reclasificaciones por nuevos cálculos y estimaciones por daños causados en edificios.

PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016****7. PROPIEDADES Y EQUIPOS(continuación)**

Al 31 de diciembre de 2017 la adición edificio corresponde a la adquisición de materiales por la parte no cubierta por el seguro en el Edificio Torre Oro Mar.
Construcciones en curso, corresponde a inversión en edificio ubicado en Boyacá 1201—1205 y 9 de octubre con el propósito de efectuar trabajos en la fachada.

8. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, están constituidas como sigue:

	(*)	Patrimonio 12/31/2016 US\$	Participación %	2017 (US dólares)	2016
Mantaoro Hotelera Manta S.A.		16.672.559	4,59%	328.183	328.183
Cetaples		18.600	99,50%	0	796
Servicios Inmobiliarios Cadete S.A.			22,20%	266	266
Total				<u>328.449</u>	<u>329.245</u>

(*)Patrimonio al 31 de diciembre de 2017 no disponible

9. OBLIGACIÓN BANCARIA A LARGO PLAZO Y VENCIMIENTO CORRIENTE

El 26 de agosto del 2016, la Compañía canceló la operación de crédito hipotecario con el Banco Bolivariano por valor de US\$ 38.889, por la adquisición de un departamento ubicado en el Edificio Cabo Azul en la ciudad de Salinas.

Al 31 de diciembre del 2016, las obligaciones a corto y largo plazo están constituidas por la adquisición del Edificio al diario El Universo ubicado en las calles Boyacá 1215 y 9 de Octubre por valor de US\$ 800.000, en 18 cuotas semestrales a una tasa del 4% de interés anual. Los vencimientos corrientes registrados asciende a US\$ 78.520 (US\$ 75.471 en el 2016); y los vencimientos a largo plazo en registros contables suman US\$ 646.009 (US\$ 724.529 en el 2016).

Préstamo a Karabu Turismo, originado por la adquisición de un terreno, en el año 2015, ubicado en el cantón Durán por valor de US\$ 214.000; en el mes de octubre de 2016 se realizó un abono de US\$ 20.000, en octubre y diciembre de 2017 efectuaron abono de US\$ 94.000, quedando al cierre del ejercicio 2017 saldo de US\$100.000 (US\$ 194.000 en el 2016), en esta operación no hay garantías hipotecarias ni intereses.

10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, están constituidas como sigue:

	2017	2016
	(US dólares)	
Compañía relacionada	5.805	6.936
Proveedores y otros	<u>34.137</u>	<u>3.052</u>
Total	<u>39.942</u>	<u>9.988</u>

Compañía relacionada; saldos causados por los gastos de mantenimiento de Edificio Cabo Azul.

Proveedores y otros, corresponde principalmente a facturas pendientes de pago a Intemperestudio – Servicio de anteproyecto y Desarrollo por US\$ 14.784, High Lights por US\$ 8.397 trabajo en la fachada de proyecto de remodelación, Maderas y Plásticos por US\$ 3.590 elaboración de puertas.

PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016****11. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, están constituidos como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Impuesto a la renta, provisión	33.894	37.236
Retenciones en la fuente	3.626	2.636
Retenciones de IVA	<u>3.720</u>	<u>2.452</u>
Total	<u>41.240</u>	<u>42.325</u>

Impuesto a la renta; corresponde básicamente al impuesto anual, el mismo que en abril del año siguiente, con ocasión de la declaración tributaria se compensa el pasivo con los anticipos y retenciones pagadas, registrados en la nota 18.

12. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

1.1 Gestión de riesgos financieros; En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, Predios y Construcciones S.A. - PRECONSA está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que solo en forma relativa puede afectar al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. La Compañía mantiene un perfil bajo o nulo de riesgos.

A continuación presentamos una definición de los riesgos habituales, una caracterización y descripción de los mismos y nuestra visión del por qué tales riesgos están bajo control.

1.2 Riesgo de tasas de interés; Predios y Construcciones S.A. – PRECONSA se encuentra expuesta a un riesgo bajo en la tasa de interés debido a que existe un equilibrio entre sus activos financieros representados por las cuentas por cobrar originadas por los inmuebles arrendados y sus principales pasivos financieros son con los accionistas que no causan costo financiero y préstamo bancario básico.

1.3 Riesgo de crédito; El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. PRECONSA S.A. realiza transacciones con compañías relacionadas. Este riesgo está bajo control por cuanto la recuperación de la cartera se efectúa mediante anticipos recibidos y cruce de cuentas.

1.4 Riesgo de liquidez; La dirección financiera de la compañía es manejada por la Gerencia que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, la cual ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto y largo plazo. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo cierto depósito a plazo, un préstamo bancario y financiamiento de compañías relacionadas y accionistas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

1.5 Riesgo de capital; la Compañía gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La naturaleza del negocio asegura una importante plusvalía comprobada con ocasión de la aplicación de las NIIF's.

PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016****12. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO (continuación)**

La Gerencia revisa la estructura de capital de la Compañía periódicamente. Como parte de esta revisión, considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital, asegurando una justa distribución anual de dividendos.

13. VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

A continuación se incluye una comparación por categoría de los valores en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros de la Compañía incluido en los estados financieros.

	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
	<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)			
Activos financieros				
- Cuentas por cobrar	156.819	156.819	206.954	206.954
Pasivos financieros				
- Cuentas por pagar	39.942	39.942	9.988	9.988
- Obligación bancaria, corto y largo plazo	824.529	824.529	994.000	994.000

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se incluye por el valor al que se podría canjear el instrumento en una transacción corriente entre las partes de común acuerdo y no en una transacción forzada o de liquidación.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el valor en libros de los activos y pasivos financieros, es similar al valor razonable, porque estimamos que están a su valor de realización tanto las inversiones financieras, cuentas por cobrar a clientes, así como las cuentas por pagar a accionistas.

14. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

a) Capital social; mediante Resolución No.04-G-DIC-0005593 de octubre 1 del 2004, la Superintendencia de Compañías aprobó el capital social autorizado en US\$ 365.000 y el capital suscrito y pagado US\$ 182.534 constituido por 4.563.356 acciones ordinarias de US\$ 0,04 cada una, distribuidas de la siguiente manera:

<u>Accionistas</u>	<u>Participación</u>	<u>(US dólares)</u>
	<u>%</u>	
Ilponto S.A.	18,75	34.225,20
Tridelta S.A.	18,75	34.225,16
PrintalsInvestment Inc.	25,00	45.633,56
Fideicomiso Boyacá S.A.	18,75	34.225,16
Fideicomiso Espartaco S.A.	18,75	34.225,16
Total	<u>100,00</u>	<u>182.534,24</u>

PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016****14. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS (continuación)**

b) Resultado acumulado por adopción de las NIIF's por primera vez US\$10.660.251 en los años 2017 y 2016.- Por resolución de Superintendencia de Compañías, esta cuenta patrimonial acumula los ajustes por adopción de las NIIF's principalmente de la cuenta propiedades y equipos, inicialmente por US\$ 11.633.474, neto de impuestos diferidos por (US\$ 1.633.473), menos ajustes posteriores, tal como se demostró en el estado de patrimonio del año 2012, entre otros ajustes.

Al 31 de diciembre del 2017, por reforma fiscal aumentó la tasa de impuesto a la renta del 22% al 25%, habiéndose ajustado el pasivo por impuesto a la renta diferido en US\$ 244.077 con cargo a resultados.

c) Resultado acumulado por US\$ 8.029, originado en el año 2017 por liquidación de impuesto diferido por la venta del Edificio Costa Brava en el 2016.

15. INGRESOS, VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Durante los años 2017 y 2016, los ingresos de la compañía se presentan como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
<u>Ingresos</u>		
Arriendos	<u>991.113</u>	<u>1.021.706</u>
Subtotal	<u>991.113</u>	<u>1.021.706</u>
<u>Otros ingresos</u>		
Ingresos por reembolso de gastos	14.752	3.351
Otros ingresos	6.228	45.017
Rendimientos financieros	2.426	631
Utilidad en venta de activos	0	193.765
Dividendos percibidos	<u>30.984</u>	<u>31.513</u>
Subtotal	<u>54.390</u>	<u>274.277</u>
Total ingresos	<u>1.045.503</u>	<u>1.295.983</u>

16. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Durante los años 2017 y 2016, el origen y sus acumulaciones fueron como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Mantenimiento y reparación	168.527	227.768
Depreciaciones, notas 6 y 17	246.162	240.762
Honorarios profesionales	64.076	81.805
Servicios básicos	14.235	14.305
Seguros	15.085	14.940
Gastos de mantenimiento de condominio	25.135	82.434
Gastos no deducibles	1.608	19.082
Gastos generales	70.476	43.467
Reembolso de gastos	14.753	3.350
Materiales de consumo	186	257
Otros egresos	<u>5.317</u>	<u>5.704</u>
Total gastos	<u>625.560</u>	<u>733.874</u>

PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016****16. GASTOS ADMINISTRATIVOS(continuación)**

En el año 2016, Mantenimiento y reparación incluye US\$ 82.424 por reparaciones y pérdidas por daños en edificios causados por el terremoto de abril 16.

Gastos generales, en el 2017 incluye principalmente pagos efectuados por guardiana y vigilancia a PROTEMAXI Cía. Ltda. US\$ 28.316; servicios contables cancelados a CONTRIBUFISA S.A. US\$ 39.947.

Gasto de mantenimiento de condominio, corresponde a pagos por alcuotas de mantenimiento de los Edificios Cabo Azul, Torre Oro Mar y La Esmeralda.

17. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES

En los años 2017 y2016, corresponden a gastos de impuestos municipales (prediales, 1.5 por mil y patente) universidades, contribuciones a Superintendencia de Compañías, impuesto a la plusvalía, contribución solidaria (estos últimos cancelados en 2016).

18. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

a) Impuesto a la renta corriente

Conforme a disposiciones reglamentarias, la depuración de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta de los años 2017 y 2016, fue determinada como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(US dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	(A)	291.058	440.058
(-) Otras rentas exentas		(30.984)	(44.952)
(+) Gastos no deducibles (incluye valor de ajuste por error en depreciación años anteriores) (*)		<u>237.274</u>	<u>197.737</u>
Base imponible para impuesto a la renta		497.348	500.572
Impuesto a la renta causado 22%; 25%para un accionista (Panamá) con participación accionaria del 25%	X1	113.147	113.880
Anticipo calculado	X2	18.717	13.656
(-) Impuesto a la renta definitivo (el mayor) X1	(B)	(113.147)	(113.880)
Impuesto a la renta diferido, reverso	(C)	<u>(199.410)</u>	<u>43.502</u>
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio (A – B + C)		<u>(21.499)</u>	<u>369.680</u>

(*) En el año 2016, aunque el gasto total fue US\$ 210.243, para calcular el IRD se tomó US\$ 197.737.

b) Impuesto a la renta diferido (IRD)

La Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y Reglamento a la referida Ley, publicadas en diciembre 29 y 31 del 2014, establece:

Restitución y reconocimiento del Impuesto a la Renta Diferido (previamente eliminado en el 2012/2013), debido a que a partir del 1 de enero del 2016, nuevamente la depreciación por incremento del costo atribuido de edificios es considerada fiscalmente como “gasto no deducible”.

PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016****16. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO (continuación)**

Con fecha 29 de diciembre de 2017 fue publicado en Registro Oficial No. 150 la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la Gestión Financiera la cual en su art. 1 establece varias reformas a la LRTI. En su numeral 7 establece el cambio de tasa de impuesto a la renta del 22% al 25% y tres puntos porcentuales adicionales en caso de que la Compañía cuente con accionistas en paraísos fiscales.

A continuación el detalle del cálculo:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	US\$ dólares	
Incremento del costo de edificios	7.301.014	7.301.014
Depreciación acumulada al 31 de diciembre, 2017	(593.211)	(395.474)
Saldo por depreciar al 31 de diciembre del 2017	6.707.803	6.905.540
Tarifa de impuesto a la renta	22%	22%
Pasivo - Impuesto a la renta diferido	1.475.717	1.519.219
Ajuste vta. Edificio Costa Brava	(8.029)	0
	1.467.688	1.519.219
Aplicación IRD en pago de impuesto, 2017 y 2016	(44.667)	(43.502)
	1.423.021	1.475.717
Ajuste por cambio de tarifa I/R (**)	244.076	-
	<u>1.667.097</u>	<u>1.475.717</u>

(**) El ajuste corresponde a la aplicación de impuesto a la renta de 25.75% calculado en base a la parte accionaria de 25% de la Compañía ubicada en paraíso fiscal (tarifa aplicable 28% I/R) y para el resto de accionistas tarifa del 25%.

c) Aspectos fiscales

Al 09 de febrero del 2018, la Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas.

Mediante Resolución NAC-DGERCGC10-3218Sup. R.O. 660 de diciembre 31 del 2015, el Servicio de Rentas Internas (SRI) resolvió que los informes sobre cumplimiento de obligaciones tributarias sean presentados directamente por el contribuyente hasta el 31 de julio del siguiente año. Por lo expuesto, todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar oportunamente a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI. Predios & Construcciones S.A. Preconsa preparará dichos cuadros y anexos luego de presentar la declaración anual de impuesto a la renta del año 2017.

19. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES

En agosto del 2016 se recibió US\$ 44.952 por parte de la aseguradora por los daños incurridos en el edificio Torre Oro Mar, ubicado en Manta a causa del terremoto del 16 de abril. También, en el mes de diciembre del 2016 se obtuvo una utilidad en venta de US\$ 193.765 del edificio Costa Brava, ubicado en Salinas.

PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016****20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Además de los saldos indicados en las notas 5,9 y 13, no existen otros importantes con partes relacionadas que debamos mencionar.

Durante los años 2017 y 2016 las principales transacciones con partes relacionadas, fueron efectuadas como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Arriendos Pycca S.A.	856.019	997.809
Arriendo Pica Plásticos Industriales C.A.	94.553	157.180
Arriendos Unicentro Turístico Jabucam y otros	7.305	8.924

21. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

La Administración considera que además de las contingencias ordinarias del negocio, al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no existen tales contingentes que merezcan revelación en los estados financieros.

22. CUENTAS DE ORDEN

Corresponden básicamente a cuentas por cobrar y cuentas por pagar a PICA, con saldo similares en activo y pasivo, eliminadas.

23. NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. PRECONSA ha dado cumplimiento al proceso de implementación de la normatividad para prevención de lavado de activos con los principales procesos dispuestos en la normativa vigente sobre prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo- LAFT, según Resolución No. SCV.DSC.14.009 de junio 30 del 2014.

Desde el 31 de diciembre del 2014 hasta el año 2017, los procesos normativos satisfechos por la Compañía, fueron los siguientes:

Procesos de implementación	Plazo Días	Situación, año 2014/ 2017
• Designación de oficial de cumplimiento	30	Implementada
• Someter a calificación de la Superintendencia de Compañías al oficial de cumplimiento.	60	Implementada
• Definición de políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos	90	Implementada
• Implementación de los procesos para el conocimiento del cliente (identificación, aceptación de clientes, debida diligencia reforzada, personas políticamente expuestas); del mercado (segmentación), del colaborador/ empleado	120	Implementada
• Procesos de monitoreo, definición de alertas, sistemas de análisis, reporte y software	150	Implementada
• Emisión del Código de Ética y del Manual para la prevención de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo y otros delitos	180	Implementada

PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

23. NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS(continuación)

Con fecha 15 de diciembre de 2014, la Oficial de cumplimiento remite a la Dirección Nacional de Prevención de Lavado de Activos el Plan de Trabajo Anual de la Unidad de Cumplimiento.

Procedimiento anticipado, ya que según el Art. 2 de la Resolución No. UAF-DG-SO-2014-0002, indica que los sujetos obligados que se dediquen a inversión e intermediación inmobiliaria, el inicio de los reportes a la Unidad de Análisis Financiero se efectuará dentro del plazo de 15 días posteriores al cierre del ejercicio del mes de junio de 2015, es decir hasta el 15 de julio de 2015, y a partir de ahí consecutivamente; por lo tanto PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A. - PRECONSA se encontraba satisfaciendo anticipadamente aquellos reportes a la entidad de control.

Durante el año 2017 la Compañía cuenta con Manual para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, y Código de Ética vigente desde el año 2014, los mismos que son uno solo para el Grupo empresarial.

Han remitido el *Reporte de operación y transacciones que igualan o supera el umbral denominado RESU*, los mismos que han sido validados y entregados dentro del plazo al Organismo de Control.

El Oficial de Cumplimiento fue designado y aprobado mediante Junta general extraordinaria de accionistas celebrada el 9 de agosto de 2016.

24. EVENTOS POSTERIORES

La Administración de la Compañía considera que entre el 31 de diciembre del 2017 y febrero 09 del 2018 (fecha de conclusión de la auditoría), no existen eventos que ameriten ser revelados o ajustados, y que alteren y/o modifiquen significativamente los estados financieros cortados al 31 de diciembre del 2017.
