

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA

Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

Con el Informe de los Auditores Independientes

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA

Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

Índice de Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



Informe de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas
Predios y Construcciones S. A. PRECONSA

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Predios y Construcciones S. A. PRECONSA ("la Compañía"), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Predios y Construcciones S. A. PRECONSA al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

Otros Asuntos

Las cifras comparativas al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, fueron auditadas por otro auditor, quien emitió una opinión sin salvedades sobre los estados financieros el 9 de febrero de 2018.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo sobre los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por el control interno que determina es necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sean debido a fraude o error.

(Continúa)

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

Los Encargados del Gobierno Corporativo de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, pueden prever razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y desarrollamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones; así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, o si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan causar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos requeridos a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no continúe como un negocio en marcha.

(Continúa)

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con, entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría y, cuando sea aplicable, los hallazgos significativos, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

SAEA S.A

SCVS – RNAE 1127

8 de febrero del 2019



Carlos Condo Morán
Socio

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVOS			
Corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7 US\$	284,539	219,287
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	8	101,986	202,859
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	9 y 15	235,612	166,432
Otros activos		9,175	9,167
Total activo corriente		631,312	597,745
No corriente:			
Equipos	10	8,050	8,950
Propiedades de inversión	11	12,964,871	13,210,515
Inversiones en acciones	12	328,449	328,449
Total activo no corriente		13,301,370	13,547,914
Total activos	US\$	13,932,682	14,145,659
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Corriente:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13 y 15 US\$	208,237	159,701
Total pasivo corriente		208,237	159,701
No corriente:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13 y 15	664,317	746,009
Pasivo por impuesto diferido	14	1,616,540	1,667,097
Total pasivo no corriente		2,280,857	2,413,106
Total pasivos		2,489,094	2,572,807
Patrimonio:			
Capital social	16	182,534	182,534
Reservas	16	373,537	743,537
Resultados acumulados	16	10,887,517	10,646,781
Total patrimonio		11,443,588	11,572,852
Total pasivos y patrimonio	US\$	13,932,682	14,145,659


Ing. Heriberto Vélez Loor
Apoderado Especial


CPA Alberto Jaramillo Bautista
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

Pedios y Construcciones S. A. PRECONSA

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arriendos	17 US\$	1,139,111	990,826
Otros ingresos	19	18,914	54,677
Total ingresos		<u>1,158,025</u>	<u>1,045,503</u>
Gastos de administración	18	(781,907)	(718,152)
Gastos financieros		(34,029)	(36,293)
Total gastos de operación		<u>(815,936)</u>	<u>(754,445)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>342,089</u>	<u>291,058</u>
Impuesto a la renta corriente	14	(151,910)	(113,147)
Impuesto a la renta diferido	14	50,557	(199,410)
Utilidad (pérdida) neta	US\$	<u>240,736</u>	<u>(21,499)</u>


Ing. Heriberto Vélez Loo
Apoderado Especial


CPA. Alberto Jaramillo Bautista
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

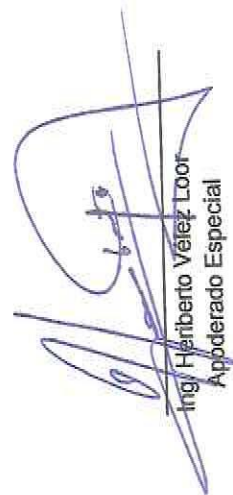
Predios y Construcciones S. A. PRECONSA

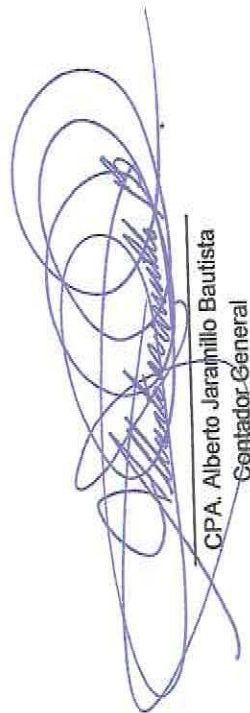
Estado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Notas	Capital Social	Reservas			Resultados acumulados por adopción de NIIF	Resultados acumulados	Total Resultados Acumulados	Total Patrimonio
		Reserva legal	Reserva facultativa	Capital adicional				
Saldos al 31 de diciembre del 2016	US\$ 182,534	89,427	377,897	276,213	10,660,251	369,680	11,029,931	11,956,002
Pérdida neta	-	-	-	-	-	(21,499)	(21,499)	(21,499)
Transferencia a reserva facultativa	-	-	369,680	-	-	(369,680)	(369,680)	-
Ajuste del impuesto diferido por venta de activo	-	-	-	-	-	8,029	8,029	8,029
Distribución y pago de dividendos	-	-	(369,680)	-	-	-	-	(369,680)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	16 182,534	89,427	377,897	276,213	10,660,251	(13,470)	10,646,781	11,572,852
Utilidad neta	-	-	-	-	-	240,736	240,736	240,736
Distribución y pago de dividendos	-	-	(370,000)	-	-	-	-	(370,000)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	16 US\$ 182,534	89,427	7,897	276,213	10,660,251	227,266	10,887,517	11,443,588


Ing. Heriberto Vélez Loor
Apoderado Especial


CPA. Alberto Jaramillo Bautista
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA

Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo provenientes de las actividades de operación:		
Efectivo proveniente de clientes	US\$ 978,806	1,028,274
Efectivo utilizado en proveedores y otros	(547,620)	(748,320)
Otros ingresos y gastos, neto	(15,115)	21,083
Total efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>416,071</u>	<u>301,037</u>
Flujos de efectivo provenientes (utilizados en) las actividades de inversión:		
Adquisiciones de propiedades de inversión, neto	(81,692)	(39,763)
Efectivo recibido de dividendos	-	33,409
Inversiones a plazo fijo, neto	100,873	(202,859)
Devolución de inversiones en acciones	-	796
Total efectivo neto proveniente (utilizado en) las actividades de inversión	<u>19,181</u>	<u>(208,417)</u>
Flujos de efectivo utilizados en las actividades de financiamiento:		
Pago de dividendos	(370,000)	(369,680)
Total efectivo utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(370,000)</u>	<u>(369,680)</u>
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo	65,252	(277,060)
Saldo inicial del efectivo y equivalentes de efectivo	219,287	496,347
Saldo final del efectivo y equivalentes de efectivo	US\$ <u>284,539</u>	<u>219,287</u>


Ing. Heriberto Vélez Look
Apoderado Especial


CPA. Alberto Jaramillo Bautista
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Entidad que Reporta

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA (la Compañía), fue constituida en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública del 18 de septiembre de 1946 e inscrita en el Registro Mercantil el 4 de octubre del mismo año. La Compañía como 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. Predios y Construcciones S. A. PRECONSA no mantiene empleados en relación de dependencia.

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en la ciudad de Guayaquil en la calle Boyacá 1205 entre 9 de octubre y Vélez. La Compañía mantiene participación accionaria en otras compañías; sin embargo, no ejerce influencia significativa sobre aquellas entidades y sus acciones no cotizan en el mercado de valores.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 25 de enero del 2019 y de acuerdo a las exigencias estatutarias serán sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que constituye la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(d) Uso de Estimados y Juicios

La preparación de estados financieros separados de acuerdo con las NIIFs requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el cual las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

i. Juicios

En relación a los juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

ii. Medición de Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: i) reconocimiento inicial. ii) revelación y iii) cuando existe indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables, siempre que sea posible. De acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía de valor razonable que se basa en las variables utilizadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos similares.
- Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables utilizadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía de valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía de valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En la nota 5 se incluye información adicional sobre los supuestos realizados al medir los valores razonables.

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de cuentas y documentos por cobrar; y clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.

i. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Baja

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la cual la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas o éstas han expirado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

ii. Activos Financieros no Derivados – Medición

Préstamos y Partidas por Cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Efectivo y Equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja, depósitos en cuentas corrientes bancarias e inversiones en valores a menos de 90 días plazo.

iii. Pasivos Financieros no Derivados - Medición

Los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

Los otros pasivos financieros no derivados se componen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

iv. Capital Acciones

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(c) Equipos

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro si las hubiese.

Los equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Las ganancias o pérdidas en la venta de un elemento de equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados integrales cuando se realizan o se conocen.

Cuando partes de una partida de equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las pérdidas por deterioro, si aplicaren, se reconocen a través de una rebaja adicional en su valor, a los componentes afectados.

ii. Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizadas sólo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

mantenimientos de rutina en equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo, u otro monto que se sustituye por el costo.

La depreciación de los elementos de equipos se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base en las vidas útiles estimadas para cada componente de equipos.

Los elementos de equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso.

La vida útil estimada para el período actual y comparativo son las siguientes:

	Vida útil en años
Equipos	10

Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(d) Propiedades de Inversión

i. Reconocimiento y Medición

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión se valorizan al costo al reconocimiento inicial y posteriormente al costo depreciado menos cualquier pérdida por deterioro acumulada. El costo de las propiedades de inversión al 1 de enero de 2012, fecha de transición a NIIF, fue determinado por un perito independiente con base al valor razonable a esa fecha.

Las ganancias o pérdidas en la venta de un elemento de una propiedad de inversión son determinadas comparando los precios de venta con su valor en libros, y son reconocidas en el estado de resultados integrales cuando se realizan o se conocen.

ii. Costos Posteriores

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia la Compañía. Los costos de mantenimiento y otros asociados con los inmuebles son reconocidos en resultados cuando son incurridos.

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

iii. Depreciación

Los elementos de propiedades de inversión se deprecian desde la fecha en la cual están listos para su uso. La depreciación de las propiedades de inversión se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo atribuido y no considera valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de la propiedad al término de su vida útil será irrelevante. La depreciación es reconocida en resultados con base al método de línea recta.

Los elementos de propiedades de inversión se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso.

La vida útil estimada para el período actual y comparativo son las siguientes:

<u>Propiedades de Inversión</u>	<u>Vida útil en años</u>
Edificios:	
Cimientos y estructuras	60 – 20
Pisos (incluye paredes y ventanas)	60 – 20
Instalaciones eléctricas y sanitarias	60 – 9
Obras complementarias	60 – 2

(e) Inversiones en Acciones

Una subsidiaria es una entidad que es controlada por la Compañía, por lo cual esta última está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participación y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre aquella. En estos estados financieros las inversiones de las Compañías en subsidiarias se reconocen por el método del costo.

(f) Deterioro

i. Activos Financieros no Derivados

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación del estado de situación financiera, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Se considera que un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida tienen un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor se declarará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento, la desaparición de un mercado activo para un instrumento y datos observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Para propósitos de determinación de la provisión para deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado, la Administración realiza revisiones periódicas y sistemáticas de su cartera para identificar riesgos inherentes y evaluar la recuperación colectiva de su portafolio. La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar) a nivel colectivo. Dado que las cuentas por cobrar comerciales se constituyen por saldos individualmente no significativos, estos son evaluados por deterioro colectivo agrupando las partidas por cobrar con características de riesgo similares.

El modelo de pérdidas utilizado para las cuentas por cobrar comerciales a personas naturales y empresas cuyo riesgo individual no es significativo, pero que colectivamente es un monto de importancia relativa, considera una variedad de factores incluyendo, pero no limitados a condiciones económicas actuales, experiencia histórica de pérdidas, recuperaciones o liquidaciones esperadas en la tendencia de la cartera y atrasos. La evaluación de esos factores, lleva implícitos juicios complejos y subjetivos.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en resultados.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en el importe recuperable del

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

activo. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

(g) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un flujo de salida de beneficios económicos para cancelar la obligación y el monto puede ser estimado de manera fiable.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a una tasa antes de impuestos que refleja la valoración actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes, a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(h) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

i. Servicios

Los ingresos por servicios de arriendo y otros son reconocidos cuando el servicio ha sido prestado.

ii. Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

Gastos Financieros

Los gastos financieros están compuestos por gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica para capitalización de interés, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(i) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados, excepto que se relacione con partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

i. Impuesto a la Renta Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año, utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

ii. Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición de los impuestos diferidos refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto a la renta diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributaria o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto a la renta diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporarias deducibles, en la medida en la cual sea probable que estarán disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizadas. El activo por impuesto a la renta diferido es revisado en cada fecha del estado de situación financiera y es reducido en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

iii. Exposición Tributaria

Al determinar el monto del impuesto a la renta corriente e impuesto a la renta diferido, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos, sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos, y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

(4) Normas Nuevas y Revisadas e Interpretaciones Emitidas pero Aún no Efectivas

Las nuevas normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019, cuya aplicación anticipada es permitida; sin embargo, tales normas, no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros adjuntos.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 reemplaza las actuales guías de arrendamiento, incluyendo la NIC 17 "Arrendamientos", CINIIF 4 "Determinación de si un acuerdo contiene un Arrendamiento", SIC-15 "Arrendamientos Operativos - Incentivos" y SIC-27 "Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento".

La NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2019. Se permite la adopción temprana para entidades que apliquen NIIF 15 "Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes" en o antes de la aplicación inicial de la NIIF 16.

La NIIF 16 introduce un modelo contable de arrendamiento para los arrendatarios. Un arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo que representa la obligación de realizar los pagos correspondientes al canon de arrendamiento. Existen excepciones opcionales para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de bienes de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la norma actual; es decir, el arrendador continúa clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

La Compañía ha iniciado el proceso de evaluación del impacto potencial resultante de la aplicación de la NIIF 16, cuyos efectos cuantitativos dependerán de las condiciones económicas futuras, la tasa de interés de los préstamos y obligaciones, del método de transición elegido y de la extensión en la cual la Compañía utilice las excepciones prácticas y el reconocimiento de estas excepciones. La Compañía no planea una adopción temprana de esta norma.

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Otras Nuevas Normas o Modificaciones a Normas e Interpretaciones

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros:

- Clasificación y Medición de Pago Basados en Acciones (Enmienda a la NIIF 2).
- Mejoras anuales a las NIIFs ciclo 2014 – 2016 (Enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28).
- Transferencias a Propiedades de Inversión (Enmienda a la NIC 40).
- Venta o Contribución de activos entre un Inversor y sus Asociadas o Acuerdos Conjuntos (Enmienda a la NIIF 10 y NIC 28).
- CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Consideración Anticipada.
- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamiento Tributario
- Aplicando NIIF 9 Instrumentos Financieros con NIIF 4 Contratos de Seguros (Enmienda a la NIIF 4).
- NIIF 17 Contratos de Seguros.

(5) Determinación de Valores Razonables

Las políticas de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

(a) Préstamos y Partidas por Cobrar

El valor razonable de los préstamos y partidas por cobrar, se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera. Las cuentas por cobrar comerciales corrientes sin tasa de interés son medidas al monto de la factura original, si el efecto del descuento es inmaterial. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

Dado que los vencimientos de las cuentas por cobrar comerciales y las otras cuentas por cobrar son en el corto plazo, el valor registrado de estos activos financieros se aproxima a su valor razonable.

(b) Propiedades de Inversión

El valor razonable es el monto estimado que la propiedad podría intercambiarse a la fecha de los estados financieros, entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua, posterior a un adecuado mercado y en la que ambas partes actúan voluntariamente.

A la fecha del estado de situación financiera el valor razonable de las propiedades de inversión para propósitos de revelación es determinado por un perito independiente utilizando la medición categorizada en el nivel 2 de valor razonable (véase nota 2.d.ii).

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(b) Otros Pasivos Financieros

El valor razonable que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

Los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

(6) **Administración de Riesgos Financieros**

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo operacional

(a) Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgos es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta.

(b) Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía, si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes de efectivo, de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Exposición al Riesgo de Crédito

El importe de los activos financieros en el estado de situación financiera representa la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	284.539	219.287
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento		101.986	202.859
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		235.612	166.432
	US\$	<u>622.137</u>	<u>588.578</u>

Cuentas por Cobrar Comerciales

La Compañía por el servicio de arrendamiento de los locales comerciales mantiene como política no otorgar crédito a clientes.

Pérdidas por Deterioro

La Compañía analiza si una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores comerciales, es requerida a cada fecha del estado de situación financiera.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La Compañía mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por US\$284.539 al 31 de diciembre del 2018 (US\$219.287 en el 2017), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos principalmente en bancos e instituciones financieras que están calificadas en el rango AAA- según calificación de riesgo realizada por una agencia calificadora de riesgo autorizada por la Superintendencia de Bancos.

(c) Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Administración dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo; y, por lo general tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un período de 30 días, incluyendo el pago de obligaciones financieras cuando vencen; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente. A la fecha de emisión de los estados

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

financieros no se han determinado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

Los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados, incluyendo los pagos estimados de intereses son los siguientes:

31 de diciembre de 2018						
	Valor en libros	Vencimientos Contractuales	De 0 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 9 años
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	US\$ 872.554	872.554	166.987	41.250	184.992	479.325

31 de diciembre de 2017						
	Valor en libros	Vencimientos Contractuales	De 0 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 9 años
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	US\$ 905.710	905.710	120.052	39.649	181.692	564.317

(d) Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio y tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

i. Riesgo de Tasa de Interés

El riesgo está asociado a las tasas de interés variable de las deudas contraídas por la Compañía y que por lo mismo generan incertidumbre respecto a los cargos a resultados por concepto de intereses y por la cuantía de los flujos futuros. La Compañía controla este riesgo contratando en la medida de lo posible préstamos a tasa fija.

ii. Riesgo de Tipo de Cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a las variaciones en los tipos de cambio. La Compañía en lo posible realiza sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía, por lo tanto, la Administración estima que la exposición al riesgo de tipo de cambio es irrelevante.

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(e) Riesgo Operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento corporativo. Los riesgos operacionales surgen de todas las operaciones de la Compañía. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la Compañía con la efectividad general de costos, y de limitar procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La responsabilidad básica por el desarrollo y la implementación de controles para tratar el riesgo operacional está asignada a la Administración. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas para la administración del riesgo operacional en las siguientes áreas:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Desarrollo de planes de contingencia.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas éticas y de negocios.

(f) Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas y acreedores y sustentar el desarrollo futuro de sus negocios. El capital se compone del patrimonio total. La Junta de Accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de utilidades a reinvertir anualmente y los dividendos que se cancela a los accionistas. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

La Compañía hace seguimiento al capital, utilizando el índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como es total de pasivos, más dividendos propuestos y no acumulados, de haberlos, y menos efectivo y equivalentes de efectivo; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio menos los dividendos propuestos no acumulados, de haberlos. El índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado de situación financiera es el siguiente:

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Total pasivos	US\$	2.489.094	2.572.807
Menos efectivo y equivalentes de efectivo		<u>284.539</u>	<u>219.287</u>
Deuda neta ajustada		<u>2.204.555</u>	<u>2.353.520</u>
 Total patrimonio	US\$	<u>11.443.588</u>	<u>11.572.852</u>
Indice deuda neta ajustada a patrimonio		<u>0,19</u>	<u>0,20</u>

(7) Efectivo y Equivalentes a Efectivo

Un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo en caja	US\$	1.294	260
Inversiones menores a 90 días (i)		101.442	-
Depósitos en bancos:			
Banco Guayaquil S. A.		32.755	25.859
Banco Bolivariano C. A.		<u>149.048</u>	<u>193.168</u>
	US\$	<u>284.539</u>	<u>219.287</u>

(i) Un detalle de la inversión menor a 90 días al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

		<u>2018</u>		
		<u>Monto</u>	<u>Días plazo</u>	<u>Tasa de Interés</u>
Banco Bolivariano C. A.	US\$	100.762	61	4,50%
Intereses		680		
	US\$	<u>101.442</u>		

(8) Inversiones Mantenido hasta su Vencimiento

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las inversiones mantenidas hasta su vencimiento corresponden a depósito a plazo en un banco nacional como se muestra a continuación:

		<u>2018</u>		
		<u>Monto</u>	<u>Días plazo</u>	<u>Tasa de Interés</u>
Banco Bolivariano C. A.	US\$	100.000	195	5,50%
Intereses		1.986		
	US\$	<u>101.986</u>		

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		2017		
		Monto	Días plazo	Tasa de Interés
Banco Internacional S.A.	US\$	202.000	121	4,50%
Intereses		859		
	US\$	<u>202.859</u>		

(9) Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 las cuentas por cobrar comerciales se componen de la siguiente manera:

		2018	2017
Cuentas por cobrar arriendos:	US\$		
Clientes		6.992	-
Partes relacionadas (Nota 15)		106.617	19.457
Otras cuentas por cobrar:			
Partes relacionadas (Nota 15)		95.334	117.362
Anticipo a proveedores		18.708	-
Retenciones de impuesto al valor agregado		7.961	9.613
Otras cuentas por cobrar		-	20.000
	US\$	<u>235.612</u>	<u>166.432</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 cuentas por cobrar arriendos corresponden principalmente a valores por cobrar a terceros por arriendos mensuales, servicios básicos, alícuotas, entre otros y no tienen fecha específica de vencimiento y no devengan interés.

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no devengan interés y vencen en el corto plazo.

(10) Equipos

El detalle y movimiento de equipos es el siguiente:

		2018		
		Saldos al 31/12/2017	Adiciones	Saldos al 31/12/2018
Muebles y enseres	US\$	912	-	(912)
Maquinarias y equipos		112.934	-	-
		<u>113.846</u>	<u>-</u>	<u>(912)</u>
Depreciación acumulada		(104.896)	(900)	912
	US\$	<u>8.950</u>	<u>(900)</u>	<u>-</u>

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		2017		
		Saldos al 31/12/2016	Adiciones	Saldos al 31/12/2017
Muebles y enseres	US\$	912	-	912
Maquinarias y equipos		112.934	-	112.934
		113.846	-	113.846
Depreciación acumulada		(103.996)	(900)	(104.896)
	US\$	9.850	(900)	8.950

(11) Propiedades de Inversión

El detalle y movimiento de propiedades de inversión es el siguiente:

		2018		
		Saldos al 31/12/2017	Adiciones	Saldos al 31/12/2018
Terrenos	US\$	5.034.584	-	5.034.584
Construcciones en curso		7.634	-	7.634
Edificios		9.805.632	-	9.805.632
		14.847.850	-	14.847.850
Depreciación acumulada		(1.637.335)	(245.644)	(1.882.979)
	US\$	13.210.515	(245.644)	12.964.871

		2017		
		Saldos al 31/12/2016	Adiciones	Saldos al 31/12/2017
Terrenos	US\$	5.034.584	-	5.034.584
Construcciones en curso		-	7.634	7.634
Edificios		9.773.503	32.129	9.805.632
		14.808.087	39.763	14.847.850
Depreciación acumulada		(1.392.071)	(245.264)	(1.637.335)
	US\$	13.416.016	(205.501)	13.210.515

Al 31 de diciembre de 2018, Terrenos corresponden a propiedades o lotes de terreno que se encuentran en las siguientes ubicaciones: nueve en la ciudad de Guayaquil, dos en Quito, uno en Samborondón, uno en Daule y uno en Milagro.

Edificios corresponden a tres edificaciones ubicados en la ciudad Guayaquil, seis locales comerciales en Guayaquil, Quito y Milagro, tres departamentos en Samborondón, Salinas y Manta; y dos infraestructuras de un lote y un parqueadero en Guayaquil

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
 Notas a los Estados Financieros
 31 de diciembre de 2018
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Valor Razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión es determinado por un perito independiente como sigue: el valor razonable de los terrenos se determinó aplicando el método comparativo con base a precios unitarios obtenidos en la investigación de mercado y factores de afectación como: tamaño, forma, topografía y factor de comercialización; mientras que el valor razonable de las construcciones se determinó por el costo de reposición depreciado utilizando los datos publicados en boletines emitidos por la Cámara de Construcción y la revista especializada Domus, aplicando índices de estado de conservación, mantenimiento y edad del inmueble.

Para propósitos de revelación en los estados financieros, la Administración de la Compañía contrató los servicios de un perito independiente para que estime el valor razonable (definido como el monto estimado en que la propiedad podría intercambiarse, a la fecha de los estados financieros, entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua, posterior a un adecuado mercadeo y en la que ambas partes actúan voluntariamente) de la propiedad de inversión considerando las variables indicadas en el párrafo anterior. El valor razonable de las propiedades de inversión a la fecha del estado de situación financiera es de US\$14.840.214 y ha sido categorizada en el nivel 2 de valor razonable con base a las variables utilizadas en la técnica de valoración (véase nota 2.d.ii).

(12) Inversiones en Acciones

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 las inversiones en acciones se componen de la siguiente manera:

	Porcentaje de Participación			Valor en libros	
	2018	2017		2018	2017
Condominio Departamentos Hotel					
Oro Verde Manta S. A.	4,59%	4,59%	US\$	328.183	328.183
Servicios Inmobiliarios Cadete S. A.	22,20%	22,20%		266	266
				<u>328.449</u>	<u>328.449</u>

Las inversiones en acciones corresponden a la participación en acciones en asociadas y están registradas al costo; las mismas que no cotizan públicamente y, en consecuencia, no se dispone de precios de cotización publicados. A la fecha de cada estado de situación financiera, no existe evidencia de deterioro de estos activos.

El derecho a voto de la Compañía en las entidades en las cuales mantiene acciones, es igual al porcentaje de participación que posee. Un resumen de las principales actividades y operaciones de las compañías se presenta a continuación:

Condominio Departamentos Hotel Oro Verde Manta S. A. – fue constituida el 27 de julio de 1994 en la ciudad de Manta - Ecuador. Su objeto principal es la venta de servicios de alojamiento u hotelería.

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Servicios Inmobiliarios Cadete S. A. – fue constituida el 3 de diciembre de 1984 en la ciudad de Guayaquil - Ecuador. Su objeto principal es la venta de servicios a edificios y paisajismo.

(13) Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar están conformados de la siguiente manera:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores	US\$	3.100	31.136
Depósitos en garantía		3.000	3.000
Partes relacionadas (Nota 15)		105.805	105.805
Hipoteca por pagar (i)		646.009	724.529
Impuesto a la renta (Nota 14)		60.785	33.894
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta		2.891	3.626
Retenciones de impuesto al valor agregado		2.963	3.720
Otras		48.001	-
	US\$	<u>872.554</u>	<u>905.710</u>

Clasificación:

Corrientes	208.237	159.701
No corrientes	664.317	746.009
	US\$ <u>872.554</u>	<u>905.710</u>

- i) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, hipoteca por pagar corresponde a las cuotas semestrales pendientes de pago por el financiamiento en la adquisición del edificio denominado Diario El Universo mediante escritura de hipoteca abierta celebrada en el año 2016 con Compañía Anónima EL Universo. A continuación se detallan las condiciones del financiamiento:

	<u>Tasa interés</u>	<u>Año de vencimiento</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Compañía Anónima El Universo C. A.	4,00%	24-nov-2025	US\$	<u>646.009</u>	<u>724.529</u>
Corrientes				81.692	78.520
No corrientes				564.317	646.009
			US\$	<u>646.009</u>	<u>724.529</u>

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
 Notas a los Estados Financieros
 31 de diciembre de 2018
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los vencimientos agregados de la hipoteca por pagar no corrientes para cada uno de los años subsiguientes al 31 de diciembre de 2019 son como sigue:

<u>Año de vencimiento</u>		
2020	US\$	84.992
2021		88.425
2022		91.998
2023		95.715
2024		99.582
2025		<u>103.605</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2107 cuentas por pagar relacionadas por US\$105.805 incluye US\$100.000 por pagar a Karabú Turismo C. A. por la adquisición de un terreno ubicado en el cantón Durán en el año 2015. Esta cuenta por pagar no devenga intereses y no tiene plazo de vencimiento.

(14) Impuesto a la Renta

a) Gasto de Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta fue cargado en su totalidad a resultados y consiste de:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente del año	US\$	151.910	113.147
Impuesto a la renta diferido		(50.557)	199.410
	US\$	<u>101.353</u>	<u>312.557</u>

b) Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 25% para el año 2018 y 22% para el 2017; sin embargo, dicha tasa se incrementará hasta el 28% (25% en el 2017) sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, constituyentes o beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede el 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 28% (25% en el 2017).

Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de diez (10) puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo; para ello deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establezcan en el reglamento. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 25% en el 2018 (22% en el 2017) a la utilidad antes de impuesto a la renta:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	342.089	291.058
Incremento (reducción) resultante de:			
Ingresos exentos		-	(30.984)
Gastos no deducibles		247.853	237.274
Base imponible		<u>589.942</u>	<u>497.348</u>
Impuesto a la renta a la tarifa del 25% (22% en el 2017)		110.614	82.063
Impuesto a la renta a la tarifa del 28% (25% en el 2017)		41.296	31.084
Total impuesto a la renta causado		<u>151.910</u>	<u>113.147</u>
Anticipo de impuesto a la renta		17.817	18.717
Impuesto a la renta causado	US\$	<u>151.910</u>	<u>113.147</u>
Tasa efectiva de impuesto a la renta		<u>44%</u>	<u>39%</u>

c) Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento del impuesto a la renta por pagar corriente y de los anticipos y retenciones en la fuente del impuesto a la renta es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	US\$	33.894	37.236
Impuesto a la renta corriente del año		151.910	113.147
Pago del impuesto a la renta		(33.894)	(37.236)
Compensación del anticipo y retenciones en la fuente contra el impuesto a pagar.		(91.125)	(79.253)
Saldo al final del año	US\$	<u>60.785</u>	<u>33.894</u>

d) Pasivos por Impuestos Diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos son atribuibles según se indica abajo y su movimiento es el siguiente:

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
 Notas a los Estados Financieros
 31 de diciembre de 2018
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		Saldos al 31/dic/2016	Reconocido en resultados	Saldos al 31/dic/2017	Reconocido en resultados	Saldos al 31/dic/2018
Impuesto diferido pasivo atribuible a:						
Propiedad de inversión	US\$	1.467.687	199.410	1.667.097	(50.557)	1.616.540

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta presentadas por los años 2016 al 2018 y las declaraciones de impuesto al valor agregado y retenciones de impuesto a la renta en la fuente presentadas por los años 2016 al 2018 están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

e) Precios de Transferencia

El Decreto Ejecutivo N0. 2430 publicado en el Suplemento el Registro Oficial N0. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir de 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables, originados en operaciones con partes relacionadas. A partir del año 2015, de acuerdo con la Resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGERCGC15-00000455, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3.000.000 deben presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y si el monto es superior a US\$15.000.000, deberán presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y el informe de precios de transferencia.

En el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, considerando los montos de transacciones y operaciones con partes relacionadas locales y del exterior, la Administración de la Compañía conforme el criterio de sus asesores tributarios señala que no está obligada a presentar el informe integral de precios de transferencia.

(15) Transacciones y Saldos con Partes Relacionadas

El resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas a través de propiedad o administración en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por arriendos:			
Pycca S. A.	US\$	995.902	856.019
Pica Plásticos Industriales C. A.		98.450	94.553
Unicentro Turismo Jabucam y otros		7.305	7.305
	US\$	<u>1.101.657</u>	<u>957.877</u>

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas resultantes de las transacciones antes indicadas es el siguiente:

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Pycca S. A.	106.617	16.442
Pica Plásticos Industriales C.A.	-	3.015
US\$	<u>106.617</u>	<u>19.457</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Mariana Novillo	90.000	80.000
Grupo Unicentro Unihot S.A.	-	30.000
Servicios, Análisis y Asesoría Marrón S.A.	5.334	7.362
US\$	<u>95.334</u>	<u>117.362</u>
Otras cuentas por pagar:		
Edificio Cabo Azul	5.805	5.805
Karabú Turismo C. A.	100.000	100.000
US\$	<u>105.805</u>	<u>105.805</u>

(16) Patrimonio

Capital Acciones

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$0.04 cada una, distribuidas de la siguiente manera:

<u>Accionista</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>US\$ Dólares</u>	<u>Participación</u>
Ilponto S. A.	Ecuatoriana	34.225	19%
Tridelta S. A.	Ecuatoriana	34.225	19%
Printals Investment Inc.	Panaméña	45.634	25%
Fideicomiso Boyacá S. A.	Ecuatoriana	34.225	19%
Fideicomiso Espartaco S. A.	Ecuatoriana	34.225	19%
		<u>182.534</u>	<u>100%</u>

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, requiere para las compañías anónimas, salvo disposición estatutaria en contrario, de la utilidad neta anual se tomará un porcentaje no menor a un 10%, destinado a formar un fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 50% del capital social de la Compañía.

Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Reserva Facultativa

Corresponde a la resolución de la Junta de Accionistas en el año 2014 que dispuso la constitución de esta reserva voluntaria que proviene de las utilidades disponibles. El saldo de esta reserva por resolución de la Junta de Accionistas puede ser distribuida a los propietarios, o ser utilizada para capitalización y absorber pérdidas acumuladas.

Reserva de capital

El saldo acreedor de la reserva de capital puede ser utilizado para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, puede ser capitalizado. El saldo de esta reserva puede ser devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados Acumulados por Adopción de NIIF

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador mediante Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.007 publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011 estableció que el saldo acreedor resultante de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que se registraron en el patrimonio en una subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizado para aumentar el capital acciones en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren.

(17) Ingresos por Servicios

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los ingresos por servicios US\$1.139.111 y US\$990.826 provienen principalmente de arriendo de locales comerciales a compañías relacionadas.

(18) Gastos por su Naturaleza

Un resumen de los gastos de administración atendiendo su naturaleza para los años 2018 y 2017 son los siguientes:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depreciaciones	US\$	246.544	246.161
Mantenimiento y reparación		187.980	168.527
Gastos generales		134.661	97.220
Impuestos y contribuciones		91.554	92.592
Honorarios profesionales		79.279	64.076
Seguros		15.008	15.085
Servicios básicos		14.024	14.236
Reembolsos de gastos		12.466	14.753
Materiales de consumo		391	185
Otros gastos menores		-	5.317
	US\$	<u>781.907</u>	<u>718.152</u>

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Impuestos y Contribuciones

En los años 2018 y 2017, los gastos por impuestos y contribuciones corresponden al pago de los impuestos municipales (prediales, 1.5 por mil y patente), universidades, contribución a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, principalmente.

(19) Otros Ingresos

El detalle de otros ingresos que se muestran en el estado de resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por reembolsos de gastos	US\$	12.466	14.854
Rendimientos financieros		5.598	2.426
Dividendos recibidos		-	30.984
Otros		850	6.413
	US\$	<u>18.914</u>	<u>54.677</u>

(20) Eventos Subsecuentes

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 8 de febrero del 2019 fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, fecha del estado de situación financiera pero antes del 8 de febrero del 2019, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros adjuntos.