

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

Con el Informe de los Auditores Independientes

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

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



A la Junta 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 2019, 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 2019, 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.

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.

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.

(Continúa)

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.
- 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.

SAETA - S.A.

SCVS – RNAE 1127

28 de febrero del 2020



Carlos Condo Morán
Socio

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

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

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8 US\$	386.227	284.539
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	9	101.837	101.986
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	10 y 16	272.826	235.612
Otros activos		9.221	9.175
Total activo corriente		<u>770.111</u>	<u>631.312</u>
No corriente:			
Equipos	11	7.150	8.050
Propiedades de inversión	12	12.711.592	12.964.871
Inversiones en acciones	13	328.449	328.449
Total activo no corriente		<u>13.047.191</u>	<u>13.301.370</u>
Total activos	US\$	<u><u>13.817.302</u></u>	<u><u>13.932.682</u></u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
Corriente:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14 y 16 US\$	<u>213.729</u>	<u>208.237</u>
Total pasivo corriente		<u>213.729</u>	<u>208.237</u>
No corriente:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14 y 16	579.325	664.317
Pasivo por impuesto diferido	15	<u>1.565.983</u>	<u>1.616.540</u>
Total pasivo no corriente		<u>2.145.308</u>	<u>2.280.857</u>
Total pasivos		<u>2.359.037</u>	<u>2.489.094</u>
Patrimonio:			
Capital social	17	182.534	182.534
Reservas	17	353.878	373.537
Resultados acumulados	17	<u>10.921.853</u>	<u>10.887.517</u>
Total patrimonio		<u>11.458.265</u>	<u>11.443.588</u>
Total pasivos y patrimonio	US\$	<u><u>13.817.302</u></u>	<u><u>13.932.682</u></u>

Ing. Juan José Antón Bucaram
Gerente

CPA. Alberto Jaramillo Bautista
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA

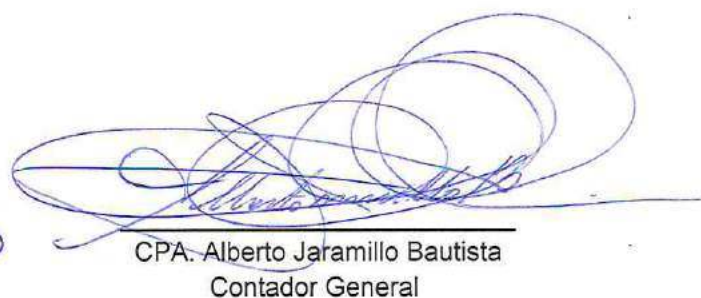
Estado de Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

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

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arriendos	18 US\$	1.253.107	1.139.111
Otros ingresos	20	20.786	18.914
Total ingresos		<u>1.273.893</u>	<u>1.158.025</u>
Gastos de administración	19	(872.342)	(781.907)
Gastos financieros		(29.803)	(34.029)
Total gastos de operación		<u>(902.145)</u>	<u>(815.936)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>371.748</u>	<u>342.089</u>
Impuesto a la renta	15	(118.175)	(101.353)
Utilidad neta	US\$	<u><u>253.573</u></u>	<u><u>240.736</u></u>


Ing. Juan José Antón Bucaram
Gerente


CPA. Alberto Jaramillo Bautista
Contador General

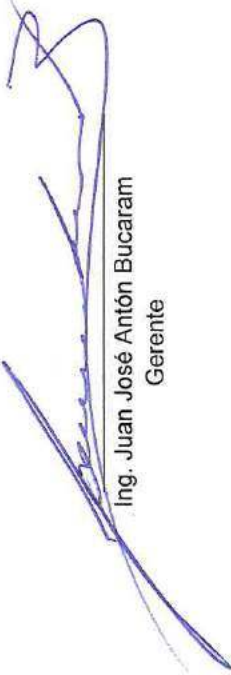
Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

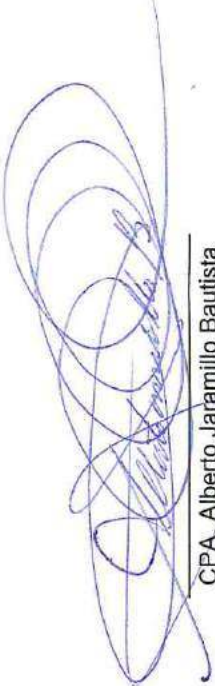
Predios y Construcciones S. A. PRECONSA

Estado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018
(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					
Saldos al 31 de diciembre del 2017	US\$ 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	182.534	89.427	7.897	276.213	10.660.251	227.266	10.887.517	11.443.588
Utilidad neta	-	-	-	-	-	253.573	253.573	253.573
Transferencia a reserva legal	-	1.840	238.896	-	-	(240.736)	(240.736)	-
Absorción de pérdidas	-	-	-	(21.499)	-	21.499	21.499	-
Distribución y pago de dividendos	-	-	(238.896)	-	-	-	-	(238.896)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	US\$ 182.534	91.267	7.897	254.714	10.660.251	261.602	10.921.853	11.458.265


Ing. Juan José Antón Bucaram
Gerente


CPA Alberto Jaramillo Bautista
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

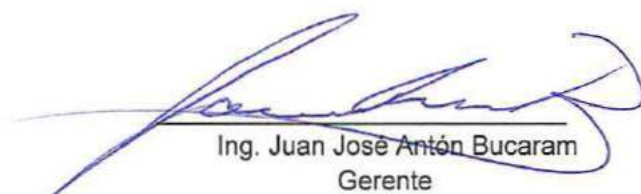
Predios y Construcciones S. A. PRECONSA

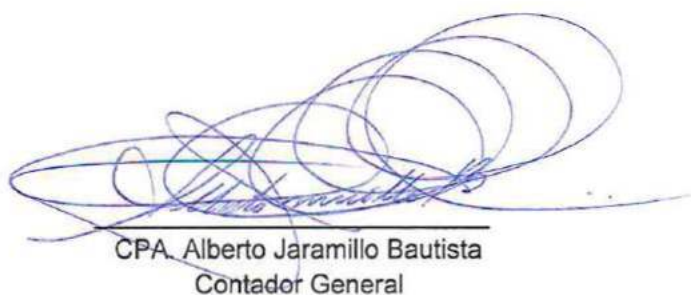
Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo proveniente de clientes	US\$ 1.215.893	978.806
Efectivo utilizado en proveedores y otros	(781.449)	(547.620)
Otros ingresos y gastos, neto	(9.017)	(15.115)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>425.427</u>	<u>416.071</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisiciones de propiedades de inversión, neto	(84.992)	(81.692)
Efectivo recibido por dividendos	-	-
Inversiones a plazo fijo, neto	149	100.873
Efectivo neto (utilizado en) proveniente las actividades de inversión	<u>(84.843)</u>	<u>19.181</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Pago de dividendos	(238.896)	(370.000)
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(238.896)</u>	<u>(370.000)</u>
Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	101.688	65.252
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	284.539	219.287
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$ <u>386.227</u>	<u>284.539</u>


Ing. Juan José Antón Bucaram
Gerente


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 2019
(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 26 de febrero del 2020 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 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.

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.

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

ii. Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones

La Administración considera que no existen supuestos e incertidumbres de estimaciones que tengan un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año que terminará el 31 de diciembre de 2020.

iii. 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 6 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.

(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.

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(b) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de préstamos y partidas por cobrar; y clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

i. Activos Financieros y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Medición Inicial

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 que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (diferente a una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero son inicialmente reconocidos a su valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible (para un ítem que no se mide al valor razonable con cambios en resultados). Una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo, es inicialmente medida al precio de la transacción.

ii. Activos Financieros y Pasivos Financieros no Derivados – Clasificación y Medición Posterior

Activos Financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: i) costo amortizado; ii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales – instrumentos de deuda; iii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales – instrumentos de patrimonio; o, iv) valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros mantienen su clasificación inicial, al menos que la Compañía cambie su modelo de negocio para administrar los activos financieros; en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasifican a la categoría correspondiente a partir del primer período de reporte posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si dicho activo (siempre que no esté clasificado a su valor razonable con cambios en resultados) se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es la recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales; y si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

Un activo financiero correspondiente a un instrumento de deuda se mide al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (siempre que no esté clasificado al valor razonable con cambios en resultados) si tales activos financieros se mantienen ya sea bajo el modelo de negocio de recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales y/o por la venta del referido activo financiero; y, si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

En el reconocimiento inicial de un instrumento de patrimonio que no se mantiene para negociar, la Compañía puede elegir de manera irrevocable presentar, los cambios posteriores en el valor razonable de la inversión, en otros resultados integrales. Esta elección debe ser realizada sobre una base individual de inversión por inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales, se miden al valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero (que de otra manera cumple con los requisitos para ser medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales) bajo la medición a valor razonable con cambios en resultados; si al hacerlo elimina o reduce significativamente desajustes contables que pudieren surgir.

Activos Financieros: Evaluación del Modelo de Negocio

La Compañía realiza una evaluación objetiva del modelo de negocio en el que un activo financiero se mantiene en un portafolio debido a que esto refleja la forma en que se maneja el negocio y se proporciona información a la Gerencia. La evaluación incluye principalmente los siguientes aspectos:

- las políticas y objetivos establecidos para el portafolio y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Esto incluye evaluar si la estrategia de la Administración se centra en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés, hacer coincidir la duración de los activos financieros con la duración de los pasivos relacionados;
- cómo se evalúa el desempeño del portafolio y se informa a la Administración de la Compañía; y los riesgos que afectan el desempeño del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo de negocio) y cómo se administran esos riesgos; y,

Los activos financieros que se mantienen para negociar o se administran y cuyo desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Activos Financieros: Evaluación de si los Flujos de Efectivo Contractuales son únicamente Pagos de Principal e Intereses

Para propósitos de esta evaluación, "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el reconocimiento inicial. El "interés" se define como la consideración del valor del dinero en el tiempo y el riesgo de crédito asociado con el monto del principal pendiente de pago durante un período de tiempo particular y para otros riesgos y costos de préstamos básicos (por ejemplo, riesgo de liquidez y costos administrativos), así como un margen de ganancia.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene un término contractual que podría cambiar el tiempo o el monto

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpla con esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- eventos contingentes que cambiarían el monto o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que pueden ajustar la tasa de cupón contractual, incluidas las características de tasa variable;
- características de prepago y extensión; y,
- términos que limitan la reclamación de la Compañía de los flujos de efectivo de activos especificados (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de pago de principal e intereses únicamente si el monto del pago anticipado representa sustancialmente los montos impagos de capital e intereses pendientes de pago, lo que puede incluir una compensación adicional razonable por la terminación anticipada del contrato.

Activos Financieros: Medición Posterior y Ganancias y Pérdidas

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluidos los ingresos por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

Activos financieros al costo amortizado: estos activos se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

Instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método del interés efectivo, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican a resultados.

Instrumentos de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales y nunca se reclasifican a resultados.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantiene activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar” y “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros”.

Pasivos Financieros: Clasificación, Medición Posterior y Pérdidas y Ganancias

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica como al valor razonable con cambios en resultados si se clasifica como mantenido para negociar, es un derivado o se designa como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluido cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas en divisas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Baja.

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 separado 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.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

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.

El valor razonable de los préstamos y obligaciones financieras (medición categorizada en el nivel 2 de valor razonable – véase nota 2.d.iii) se aproxima al monto en libros puesto que las tasas de interés de los mismos son similares a las tasas de mercado, para instrumentos financieros de similares características.

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

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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 reconocidas 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 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:

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Vida útil en <u>años</u>
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.

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:

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

<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. Así también, las subsidiarias son aquellas entidades en las cuales la Compañía tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades.

Asociadas son entidades sobre las cuales la Compañía tiene una influencia significativa pero no tiene control en las decisiones de políticas financieras y operacionales. Estas inversiones se reconocen por el método del costo en estos estados financieros.

(f) Arrendamientos

La Compañía ha aplicado la NIIF 16 usando el enfoque retrospectivo modificado y, en consecuencia, la información comparativa no ha sido restablecida y continúa informándose en conformidad con la Norma NIC 17 y la CINIIF 4. Los detalles de las políticas contables bajo la Norma NIC 17 y la CINIIF 4 se revelan por separado.

Política Aplicable a partir del 1 de Enero de 2019

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo identificado, la Compañía usa la definición de arrendamiento incluida en la Norma NIIF 16. Esta política se aplica a los contratos suscritos el 1 de enero de 2019 o después.

Como Arrendatario

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos.

La Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de comienzo del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que incluye el importe inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, más cualquier costo directo inicial incurrido y una estimación de los costos a incurrir al desmantelar y eliminar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia usando el método lineal a contar de la fecha de comienzo y hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente a la Compañía al final del plazo del arrendamiento o que el costo del activo por derecho de uso refleje que la Compañía va a ejercer una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que la de las propiedades y equipos. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por las pérdidas por deterioro del valor, si las hubiere, y se ajusta por ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en la fecha de comienzo, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no pudiera determinarse fácilmente, la tasa incremental por préstamos de la Compañía. Por lo general, la Compañía usa su tasa incremental por préstamos como tasa de descuento.

La Compañía determina su tasa incremental por préstamos obteniendo tasas de interés de diversas fuentes de financiación externas y realiza ciertos ajustes para reflejar los plazos del arrendamiento y el tipo de activo arrendado. Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento incluyen lo siguiente:

- pagos fijos, incluyendo los pagos en esencia fijos;
- pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual; y
- el precio de ejercicio de una opción de compra si la Compañía está razonablemente seguro de ejercer esa opción, los pagos por arrendamiento en un período de renovación opcional si la Compañía tiene certeza razonable de ejercer una opción de extensión, y pagos por penalizaciones derivadas de la terminación anticipada del arrendamiento a menos que la Compañía tenga certeza razonable de no terminar el arrendamiento anticipadamente.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Se realiza una nueva medición cuando existe un cambio en los pagos por arrendamiento futuros producto de un cambio en un índice o tasa, si existe un cambio en la estimación la Compañía del importe que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si la Compañía cambia su evaluación de si ejercerá o no una opción de compra, ampliación o terminación, o si existe un pago por arrendamiento fijo en esencia que haya sido modificado.

Cuando se realiza una nueva medición del pasivo por arrendamiento de esta manera, se realiza el ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Arrendamientos de Corto Plazo y Arrendamientos de Activos de Bajo Valor

La Compañía ha escogido no reconocer activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por los arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo. La Compañía reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como gasto sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento.

Como Arrendador

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes.

Cuando la Compañía actúa como arrendador, determina al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o uno operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, la Compañía realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no es así, es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Compañía considera ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando la Compañía es un arrendador intermedio, contabiliza separadamente su participación en el arrendamiento principal y el subarrendamiento. Evalúa la clasificación de arrendamiento de un subarrendamiento por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal, y no por referencia al activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento a corto plazo al que la Compañía aplica la exención descrita anteriormente, clasifica el subarrendamiento como un arrendamiento operativo.

Si un acuerdo contiene componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento, la Compañía aplica la Norma NIIF 15 para distribuir la contraprestación en el contrato.

La Compañía aplica los requerimientos de baja en cuentas y deterioro del valor de la Norma NIIF 9 a la inversión neta en el arrendamiento (nota 3 g). La Compañía además revisa regularmente los valores residuales estimados no garantizados utilizados en el cálculo de la inversión bruta en el arrendamiento. La Compañía reconoce los pagos por arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de los 'otros ingresos'.

Generalmente, las políticas contables aplicables a la Compañía como arrendador en el período comparativo no diferían de la Norma NIIF 16.

Política Aplicable antes del 1 de Enero de 2019

Para los contratos realizados antes del 1 de enero de 2019, la Compañía determinó si el acuerdo era o contenía un arrendamiento con base en la evaluación de si:

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

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

- el cumplimiento del acuerdo dependía del uso de un activo o activos específicos; y
- el acuerdo había conllevado un derecho para usar el activo. Un acuerdo conllevaba el derecho de usar el activo si se cumplía una de las siguientes condiciones:
 - el comprador tenía la capacidad o el derecho de operar el activo obteniendo o controlando una cantidad más que insignificante del producto;
 - el comprador tenía la capacidad o el derecho de controlar el acceso físico al activo obteniendo o controlando una cantidad más que insignificante del producto; o
 - los hechos y circunstancias indicaban que era una posibilidad remota que otras partes obtuvieran una cantidad más que insignificante del producto, y el precio por unidad no era fijo por unidad de producto ni tampoco era igual al precio de mercado actual por unidad de producto.

Como Arrendatario

En el período comparativo, en su calidad de arrendatario la Compañía clasificó como arrendamientos financieros los arrendamientos que transferían sustancialmente todos los riesgos y ventajas relacionados con la propiedad. Cuando este era el caso, los activos arrendados se medían inicialmente a un importe igual al menor valor entre el valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento. Los pagos mínimos por arrendamiento eran los pagos que el arrendatario debía realizar durante el plazo del arrendamiento, excluyendo cualquier renta contingente. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los activos se contabilizaban de acuerdo con la política contable aplicable al activo correspondiente. Los activos mantenidos bajo otros arrendamientos se clasificaban como arrendamientos operativos y no se reconocían en el estado de situación financiera de la Compañía. Los pagos realizados bajo arrendamientos operativos se reconocían en resultados en forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los incentivos por arrendamiento recibidos eran reconocidos como parte integral del gasto total por arrendamiento durante el plazo de este.

Como Arrendador

Cuando la Compañía actuaba como arrendador, determinaba al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento era un arrendamiento financiero o uno operativo. Para clasificar cada arrendamiento, la Compañía realizaba una evaluación general de si el arrendamiento transfería o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este era el caso, el arrendamiento era un arrendamiento financiero; si no era así, era un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Compañía consideraba ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubría la mayor parte de la vida económica del activo.

(g) Deterioro

i. Activos Financieros no Derivados

La Compañía reconoce las estimaciones de deterioro de valor para las pérdidas crediticias esperadas de los siguientes instrumentos financieros:

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- los activos financieros medidos al costo amortizado;
- los instrumentos de deuda medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

La Compañía mide las estimaciones de deterioro de valor sobre la base de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por los siguientes activos, en los que las pérdidas crediticias esperadas se miden en un período de doce meses:

- instrumentos de deuda que se determina tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de reporte de los estados financieros; y
- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los cuales el riesgo crediticio (ej. el riesgo de que ocurra un incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual durante el que la Compañía está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas corresponden al promedio ponderado de las probabilidades de las pérdidas crediticias, las cuales representan el valor presente de los flujos de caja negativos esto es, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir. Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero. A la fecha de los estados financieros la Compañía no mantiene saldos de activos financieros que requieran la determinación de las pérdidas crediticias esperadas.

Activos Financieros con Deterioro Crediticio

En cada fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, presentan deterioro crediticio; condición que surge cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero. Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- incumplimiento de pagos o saldos vencidos por de más de 90 días;
- la reestructuración de un crédito por parte de la Compañía en términos que ésta no consideraría bajo otras circunstancias;
- es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Presentación de las Estimaciones de Deterioro y Castigos

Las estimaciones de deterioro de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del valor registrado de los activos financieros correspondientes. En el caso de los instrumentos de deuda medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, la estimación de deterioro de valor se carga a resultados y se reconoce en otros resultados integrales.

El valor registrado de un activo financiero se castiga cuando la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios, son revisados en la fecha del estado separado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro, 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.

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 a 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 que no pueden ser probados individualmente 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 son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder el valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

(h) 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.

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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.

(i) Reconocimiento de Ingresos y Gastos

i. Servicios

Los ingresos por servicios de arriendo y otros son reconocidos cuando el servicio ha sido prestado, considerando los siguientes criterios:

- Es probable que la Compañía perciba los beneficios económicos correspondientes; y,
- El importe de los ingresos puede ser cuantificado con fiabilidad.

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.

(j) 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.

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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.

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.

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(4) Cambios en las Políticas Contables

Con excepción de los cambios que se explican a continuación, la Compañía ha aplicado consistentemente las políticas de contabilidad que se describen en la nota 3 a todos los períodos presentados en los estados financieros separados adjuntos.

La Compañía aplicó inicialmente la NIIF 16 Arrendamientos a partir del 1 de enero de 2019. Algunas otras nuevas normas también entraron en vigencia a partir del 1 de enero de 2019, pero no tienen un efecto significativo sobre los estados financieros separados.

La Compañía aplicó la NIIF 16 utilizando el enfoque retrospectivo modificado, según el cual el efecto acumulado de la aplicación inicial se reconoce en las ganancias acumuladas al 1 de enero de 2019. En consecuencia, la información comparativa presentada para 2018 no ha sido restablecida, es decir, está presentada, como fue informada previamente, bajo la Norma NIC 17 y las interpretaciones relacionadas. Los detalles de los cambios en las políticas contables se revelan a continuación. Adicionalmente. Los requerimientos de revelación de la NIIF 16 por lo general no han sido aplicados a la información comparativa.

Definición de Arrendamiento

Previamente, la Compañía determinó al inicio del contrato si el acuerdo es o contiene un arrendamiento bajo la CINIIF 4 “Determinación de si un Acuerdo es o contiene un Arrendamiento”. Ahora la Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento con base en la definición de un arrendamiento como se explica en la nota 3 (f).

Al momento de la transición a la Norma NIIF 16, la Compañía decidió aplicar la solución práctica para no realizar la evaluación de que transacciones corresponden a arrendamientos. Aplicó la NIIF 16 solo a los contratos que previamente se habían identificado como arrendamientos. Los contratos que no se identificaron como arrendamientos de acuerdo con la Norma NIIF 17 y la CINIIF 4 no fueron revaluados para determinar si existe un arrendamiento de acuerdo con la NIIF 16. En consecuencia, la definición de arrendamiento bajo la Norma NIIF 16 solo se aplicó a los contratos realizados o modificados el 1 de enero de 2019 o después.

Como Arrendatario

Como arrendatario, la Compañía no arrienda activos. En su calidad de arrendatario la Compañía previamente clasificó los arrendamientos como operativos o financieros dependiendo de su evaluación respecto de si el arrendamiento transfería significativamente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente a la Compañía. Bajo la Norma NIIF 16, la Compañía reconoce activos por derechos de uso y pasivos por arrendamiento para la mayoría de sus arrendamientos, es decir, estos arrendamientos están registrados contablemente, en el evento que apliquen.

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía distribuye la contraprestación de un contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes.

No obstante, en los casos de arrendamientos de propiedades, la Compañía ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Arrendamientos Clasificados como Arrendamientos Operativos bajo la Norma NIC 17

Anteriormente la Compañía clasificaba los arrendamientos de propiedades como arrendamientos operativos según la Norma NIC 17. Al momento de la transición, para estos arrendamientos, los pasivos por arrendamiento están medidos al valor presente de los pagos por arrendamiento restantes, descontados usando la tasa incremental por préstamos al 1 de enero de 2019. Los activos por derechos de uso se miden:

- Por su importe en libros como si la NIIF 16 hubiese sido aplicada desde la fecha de inicio, descontado usando la tasa incremental por préstamos de la Compañía a la fecha de aplicación inicial.
- Por un importe igual al pasivo por arrendamiento, ajustado por el importe de cualquier pago por arrendamiento pagado por anticipado o acumulado.

La Compañía ha aplicado pruebas de deterioro del valor de sus activos por derechos de uso en la fecha de transición y ha llegado a la conclusión de que no hay indicios de deterioro de que los activos por derechos de uso estén deteriorados.

La Compañía usó las siguientes soluciones prácticas al aplicar la Norma NIIF 16 a los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la Norma NIC 17. En particular, la Compañía:

- No reconoció activos por derechos de uso y pasivos por derechos de uso para arrendamientos para los que el plazo de arrendamiento termina dentro de un plazo de 12 meses desde la fecha de aplicación inicial.
- No reconoció activos por derechos de uso y pasivos por arrendamientos de activos de bajo valor.
- Excluyó los costos directos iniciales de la medición del activo por derecho de uso a la fecha de aplicación inicial; y
- Usó razonamiento en retrospectiva para determinar el plazo del arrendamiento.

Como Arrendador

La Compañía arrienda varios activos de su propiedad. No se requiere que la Compañía realice ningún ajuste en la transición de la Norma NIIF 16 respecto a los arrendamientos en los cuales actúa como arrendador.

Impacto sobre los Estados Financieros Separados

Impacto en la Transición

En la transición a la Norma NIIF 16, la Compañía no reconoció activos por derechos de uso y pasivos por arrendamiento adicionales, debido a que no mantiene contratos de arrendamiento; en consecuencia, no existe impacto en la transición de la aplicación de la Norma NIIF 16 Arrendamientos.

(5) 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 2020, cuya aplicación anticipada es permitida; sin embargo, tales normas, no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros adjuntos.

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(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.

(6) 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.

(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.iii).

(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

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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.

(7) 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

(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 adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Contraloría tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Gerencia General. Este departamento identifica, evalúa y administra los riesgos financieros en estrecha coordinación con las unidades operativas correspondientes. La Gerencia proporciona por escrito guías y principios para la administración general de riesgos, así como políticas para supervisar áreas específicas.

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

(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.

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:

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	386,227	284,539
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento		101,837	101,986
Cuentas por cobrar comerciales y otras			
cuentas por cobrar		<u>272,826</u>	<u>235,612</u>
	US\$	<u><u>760,890</u></u>	<u><u>622,137</u></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\$386.227 al 31 de diciembre del 2019 (US\$284.539 en el 2018), 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 calificador 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 60 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 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:

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		31 de diciembre de 2019				
		Valor en libros	Vencimientos Contractuales	De 0 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	US\$	793,054	793,054	170,812	42,917	188,425
						390,900

		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
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	US\$	872,554	872,554	166,987	41,250	184,992
						479,325

(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.

(e) 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

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Total pasivos	US\$	2,359,037	2,489,094
Menos efectivo y equivalentes de efectivo		<u>386,227</u>	<u>284,539</u>
Deuda neta ajustada		<u>1,972,810</u>	<u>2,204,555</u>
 Total patrimonio	US\$	 <u>11,458,265</u>	 <u>11,443,588</u>
 Índice deuda neta ajustada a patrimonio		 <u>0.17</u>	 <u>0.19</u>

(8) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en caja	US\$	8,983	1,294
Inversiones menores a 90 días (i)		101,315	101,442
Depósitos en bancos:			
Banco Guayaquil S. A.		39,783	32,755
Banco Bolivariano C. A.		<u>236,146</u>	<u>149,048</u>
	US\$	<u>386,227</u>	<u>284,539</u>

(i) Un detalle de la inversión menor a 90 días al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

		<u>2019</u>		
		<u>Monto</u>	<u>Días plazo</u>	<u>Tasa de Interés</u>
Banco Bolivariano C. A.	US\$	101,176	61	4.50%
Intereses		139		
	US\$	<u>101,315</u>		
		<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>		

(9) Activos Financieros Mantenidos hasta su Vencimiento

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las inversiones mantenidas hasta su vencimiento corresponden a depósito a plazo en un banco nacional como se muestra a continuación:

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		2019		
		Monto	Días plazo	Tasa de Interés
Banco Bolivariano C. A.	US\$	100.414	171	5,00%
Intereses		1.423		
	US\$	<u>101.837</u>		
		2018		
		Monto	Días plazo	Tasa de Interés
Banco Internacional S.A.	US\$	100.000	195	5,50%
Intereses		1.986		
	US\$	<u>101.986</u>		

(10) Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 las cuentas por cobrar comerciales se componen de la siguiente manera:

		2019	2018
Cuentas por cobrar arriendos:	US\$		
Clientes		4,237	6,992
Partes relacionadas (Nota 16)		196,928	106,617
Otras cuentas por cobrar:			
Partes relacionadas (Nota 16)		68,021	95,334
Anticipo a proveedores		13	18,708
Retenciones de impuesto al valor agregado		3,627	7,961
	US\$	<u>272,826</u>	<u>235,612</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 2019 y 2018 no devengan interés y vencen en el corto plazo.

(11) Equipos

El detalle y movimiento de equipos es el siguiente:

		2019		
		Saldos al 31/12/2018	Adiciones	Saldos al 31/12/2019
Maquinarias y equipos	US\$	112,934	-	112,934
		112,934	-	112,934
Depreciación acumulada		(104,884)	(900)	(105,784)
	US\$	<u>8,050</u>	<u>(900)</u>	<u>7,150</u>

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

2018				
		<u>Saldos al</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al</u>
		<u>31/12/2017</u>		<u>31/12/2018</u>
Muebles y enseres	US\$	912	-	(912)
Maquinarias y equipos		112,934	-	-
		113,846	-	(912)
Depreciación acumulada		(104,896)	(900)	912
	US\$	<u>8,950</u>	<u>(900)</u>	<u>-</u>
				<u>8,050</u>

(12) Propiedades de Inversión

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

2019				
		<u>Saldos al</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al</u>
		<u>31/12/2018</u>		<u>31/12/2019</u>
Terrenos	US\$	5,034,583	-	-
Construcciones en curso		7,636	-	(7,636)
Edificios		9,805,631	-	-
		14,847,850	-	(7,636)
Depreciación acumulada		(1,882,979)	(245,643)	-
	US\$	<u>12,964,871</u>	<u>(245,643)</u>	<u>(7,636)</u>
				<u>12,711,592</u>

2018				
		<u>Saldos al</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al</u>
		<u>31/12/2017</u>		<u>31/12/2018</u>
Terrenos	US\$	5,034,583	-	-
Construcciones en curso		7,636	-	-
Edificios		9,805,631	-	-
		14,847,850	-	-
Depreciación acumulada		(1,637,335)	(245,644)	-
	US\$	<u>13,210,515</u>	<u>(245,644)</u>	<u>-</u>
				<u>12,964,871</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 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

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

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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.iii).

(13) Inversiones en Acciones

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

	Porcentaje de Participación			Valor en libros	
	2019	2018		2019	2018
Mantaoro Hotelera Manta S. A.	4.59%	4.59%	US\$	328,183	328,183
Servicios Inmobiliarios Cadete S. A.	<u>22.20%</u>	<u>22.20%</u>		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:

Mantaoro Hotelera 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.

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.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar están conformados de la siguiente manera:

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	US\$	3,447	3,100
Depósitos en garantía		3,000	3,000
Partes relacionadas (Nota 16)		100,000	105,805
Hipoteca por pagar (i)		564,318	646,009
Impuesto a la renta (Nota 15)		68,361	60,785
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta		2,855	2,891
Retenciones de impuesto al valor agregado		3,072	2,963
Otras		48,001	48,001
	US\$	<u>793,054</u>	<u>872,554</u>
Clasificación:			
Corrientes	US\$	213,729	208,237
No corrientes		<u>579,325</u>	<u>664,317</u>
	US\$	<u>793,054</u>	<u>872,554</u>

- i) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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. Un detalle de las condiciones del financiamiento es el siguiente:

	<u>Tasa interés</u>	<u>Año de vencimiento</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Compañía Anónima El Universo C. A.	4,00%	24-nov-2025	US\$	<u>564.318</u>	<u>646.009</u>
Pasivos corrientes			US\$	84.992	81.692
Pasivos no corrientes				<u>479.326</u>	<u>564.317</u>
			US\$	<u>564.318</u>	<u>646.009</u>

Los vencimientos agregados de la hipoteca por pagar no corrientes para cada uno de los años subsiguientes al 31 de diciembre de 2020 son como sigue:

<u>Año de vencimiento</u>	
2021	88,426
2022	91,998
2023	95,715
2024	99,582
2025	<u>103,605</u>

Al 31 de diciembre de 2019 cuentas por pagar relacionadas por US\$100.000 (105.805 que incluye US\$100.000 en el 2018) 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.

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(15) 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>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente del año	US\$	168,732	151,910
Impuesto a la renta diferido		<u>(50,557)</u>	<u>(50,557)</u>
	US\$	<u>118,175</u>	<u>101,353</u>

b) Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 25%; sin embargo, dicha tasa se incrementará hasta el 28% 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%.

Además, dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de incrementos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejore la productividad.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año inmediato anterior aplicando el 0.2% al patrimonio y los costos y gastos deducibles más el 0.4% sobre los ingresos gravables y el total de activos. La referida norma establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convierta en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable bajo ciertas condiciones.

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 25,75% en el 2019 y 2018 a la utilidad antes de impuesto a la renta:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	371,748	342,089
Incremento (reducción) resultante de:			
Gastos no deducibles		<u>283,522</u>	<u>247,853</u>
Base imponible		<u>655,270</u>	<u>589,942</u>
Impuesto a la renta a la tarifa del 25%		122,863	110,614
Impuesto a la renta a la tarifa del 28%		<u>45,869</u>	<u>41,296</u>
Total impuesto a la renta causado		<u>168,732</u>	<u>151,910</u>
Anticipo de impuesto a la renta	US\$	<u>-</u>	<u>17,817</u>
Impuesto a la renta causado	US\$	<u>168,732</u>	<u>151,910</u>
Tasa efectiva de impuesto a la renta		<u>45%</u>	<u>44%</u>

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	US\$	60,785	33,894
Impuesto a la renta corriente del año		168,732	151,910
Pago del impuesto a la renta		(60,785)	(33,894)
Compensación del anticipo y retenciones en la fuente contra el impuesto a pagar.		<u>(100,371)</u>	<u>(91,125)</u>
Saldo al final del año	US\$	<u><u>68,361</u></u>	<u><u>60,785</u></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:

		<u>Saldos al</u>	<u>Reconocido</u>	<u>Saldos al</u>	<u>Reconocido</u>	<u>Saldos al</u>
		<u>31/dic/2017</u>	<u>en resultados</u>	<u>31/dic/2018</u>	<u>en resultados</u>	<u>31/dic/2019</u>
Impuesto diferido pasivo atribuible a:						
Propiedad de inversión	US\$	<u>1.667.097</u>	<u>(50.557)</u>	<u>1.616.540</u>	<u>(50.557)</u>	<u>1.565.983</u>

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta presentadas por los años 2016 al 2019 y las declaraciones de impuesto al valor agregado y retenciones de impuesto a la renta en la fuente presentadas por los años 2016 al 2019 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 2019, 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, ni el anexo de operaciones con partes relacionadas.

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(16) 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 2019 y 2018 es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por arriendos:		
Pycca S. A.	US\$ 1,110,784	995,902
Pica Plásticos Industriales C. A.	93,818	98,450
Unicentro Turismo Jabucam	7,305	7,305
Mantaoro Hotelera Manta S. A.	2,800	-
	US\$ <u>1,214,707</u>	<u>1,101,657</u>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Pycca S. A.	184,730	106,617
Mantaoro Hotelera Manta S. A.	644	-
Pica Plásticos Industriales C.A.	11,554	-
	US\$ <u>196,928</u>	<u>106,617</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Inmogothan S. A.	186	-
Mariana Novillo	60,000	90,000
Dupader S. A.	2,500	-
Marron S. A.	5,335	5,334
	US\$ <u>68,021</u>	<u>95,334</u>
Otras cuentas por pagar:		
Edificio Cabo Azul	-	5,805
Karabú Turismo C. A.	100,000	100,000
	US\$ <u>100,000</u>	<u>105,805</u>

(17) Capital y Reservas

Capital Acciones

Al 31 de diciembre de 2019, 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>

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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.

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.

(18) Ingresos por Servicios

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los ingresos por servicios US\$1.253.107 y US\$1.139.111, respectivamente provienen principalmente del arriendo de locales comerciales a compañías relacionadas.

(19) Gastos por su Naturaleza

Un resumen de los gastos de administración atendiendo su naturaleza para los años 2019 y 2018 son los siguientes:

Predios y Construcciones S. A. PRECONSA
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depreciaciones	US\$	246,544	246,544
Mantenimiento y reparación		163,304	187,980
Gastos generales		155,263	134,661
Impuestos y contribuciones		86,890	91,554
Honorarios profesionales		175,839	79,279
Seguros		15,042	15,008
Servicios básicos		15,582	14,024
Reembolsos de gastos		13,233	12,466
Materiales de consumo		645	391
	US\$	<u>872,342</u>	<u>781,907</u>

Impuestos y Contribuciones

En los años 2019 y 2018, 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.

(20) Otros Ingresos

El detalle de otros ingresos que se muestran en el estado de resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por reembolsos de gastos	US\$	13,233	12,466
Rendimientos financieros		5,040	5,598
Otros		2,513	850
	US\$	<u>20,786</u>	<u>18,914</u>

(21) Eventos Subsecuentes

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 28 de febrero del 2020 fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2019, fecha del estado de situación financiera pero antes del 28 de febrero del 2020, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros adjuntos.