

## **PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

---

#### **1. ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA**

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

La Compañía mantiene inversiones en acciones equivalentes al 2,36% del total de sus activos y solo ejerce influencia significativa sobre la compañía Cetaples de la que actúa como entidad controladora al poseer el 99,50% de sus acciones (US\$ 796). Las acciones de Preconsa S.A. no cotizan en el Mercado de Valores, siendo sus principales accionistas los indicados en la nota 13.

La emisión de sus estados financieros correspondiente al ejercicio económico 2015 fueron autorizados por la Administración de la Compañía en febrero 17 del 2016 y serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas en marzo 17 del 2016.

#### **2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2015 y 2014, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.1 Bases de preparación.- Los estados financieros de Predios & Construcciones S.A. PRECONSA comprenden: los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En el flujo de caja, la compra-venta ocasional de inmueble está presentada como actividad de inversión.

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

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

2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas a partir de enero 1 del 2016.-Las nuevas normas aplicables a la compañía, emitidas a partir de enero 1 del 2015, pero que no se encontraban en

**PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014****2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

Nuevas normas e interpretaciones		Modificaciones	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Impuesto a las ganancias (diferido)	Contabilización de activos por impuestos diferidos procedentes de "pérdidas no realizadas"; y estimación de ganancias fiscales futuras para la compensación de diferencias temporarias deducibles.	1 de enero del 2017
NIIF 15	Ingresos de contratos con clientes	El IASB y el FASB emitieron el 28 de mayo del 2014, una nueva norma contable común, sobre el reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos establecidos con clientes. Reemplazará a las NIC 11 y NIC 18, así como a las interpretaciones relacionadas con ellas.	1 de enero del 2017
NIIF 9	Instrumentos financieros	El 24 de julio del 2014, el IASB concluyó su proyecto de mejora sobre la contabilización de los instrumentos financieros con la publicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014).	1 de enero del 2018, fecha en que ya no se utilizará la NIC 39

Mejoras alas NIIF; corresponde a diversas mejoras, necesarias pero no urgentes, que modifican las siguientes normas que podrían ser aplicables a la Compañía: NIC 12, NIC 16, NIC 38, NIIF 5, NIIF 7. Su aplicación es para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero del 2016.

La Administración de Predios & Construcciones S.A. - PRECONSA ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas e interpretaciones no tendrían un impacto significativo por el período de su aplicación inicial, en los años 2015 y 2014, y en ciertos casos son inaplicables para la compañía.

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

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

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

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

2.5 Deterioro del valor de los activos no financieros.- El valor registrado de los activos no financieros (inmuebles) es analizado periódicamente para determinar si hay indicios de deterioro de valor de los mismos. En caso de existir estos indicios, se estima el valor recuperable de los citados activos con el objeto de determinar el deterioro de valor sufrido. Por su característica los inmuebles no presentan deterioro, lo contrario causan superávit por revalúo.

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

**PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014****2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

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

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

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

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

El costo ajustado de los activos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada por los peritos valuadores de los inmuebles y otros activos relacionados, como sigue:

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

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

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

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

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

b) Impuesto a la renta diferido; en concordancia con la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su Reglamento, publicados en el Sup. R.O. No. 405 y 3er. Sup. R.O. 407 de diciembre 29 y 31 del 2014, respectivamente, y

**PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014****2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

en cumplimiento a los Art. 9-Ley y Art.10-Reg., se introduce por primera vez en la legislación tributaria del Ecuador la figura contable del impuesto a la renta diferido (previamente ya contemplado en las NIIF - NIC 12). La Compañía reconoce un pasivo de naturaleza fiscal pasivo por impuesto a la renta diferido, originado por cuanto desde el 1ro. de enero del 2015 nuevamente el gasto de depreciación por revalorización es un gasto no deducible, causando que anualmente de acuerdo a la vida útil restante de los edificios revaluados, en las conciliaciones tributarias, la Compañía tribute sobre este gasto.

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

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

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

<u>Años</u>	<u>% Inflación</u>
2011	3,33
2012	5,41
2013	2,70
2014	3,67
2015	3,38

**3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, está constituido como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Caja	260	260
Bancos	272.852	331.858
Inversión temporal	0	200.311
Total	<u>273.112</u>	<u>532.429</u>

Bancos; en el año 2015 constituyen recursos en cuentas corrientes en Banco Bolivariano US\$ 270.853(US\$ 267.782 en el 2014) y Banco de Guayaquil US\$1.999(US\$ 64.076 en el 2014).

Inversiones temporales; durante el año 2014 y hasta el mes de marzo del 2015, mantuvimos inversiones realizando la última renovación con el Banco Bolivariano, con vencimiento a 31 días plazo, que genera interés del 4%, la cual fue cobrada en el mes de mayo por valor de US\$ 100.314.

**PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014****4. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 están constituidas como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	US dólares	
Cuentas por cobrar (arriendos y terceros)	155.819	780.214
Compañías relacionadas	6.428	288.832
Otras cuentas por cobrar	3.583	3.493
Anticipo a proveedores	<u>1.856</u>	<u>1.857</u>
Total	<u>167.686</u>	<u>1.074.396</u>

- Cuentas por cobrar; representan principalmente valores a cobrar a terceros (ejecutivos de compañías accionistas de Preconsa) por conceptos varios de servicios básicos, alícuotas, consumos de tarjetas de crédito, sueldos y beneficios (servicios), entre otros. No tienen fecha específica de vencimiento ni generan interés.
- Compañías relacionadas; en el año 2015 corresponde a préstamos concedidos a Ilponto S.A. y Marron; y en el año 2014 corresponde a préstamos concedidos a Tridelta, Ilponto, Unicentro Turístico Jabucam, Marron y Batyam, los mismos que no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento definida.
- Otras cuentas por cobrar; incluye pagos de alícuota a Marrón, consumo de servicios básicos y gastos de mantenimientos, además del saldo por un préstamo de US\$ 500, otorgado a la Sra. Ángela González.

**5. IMPUESTOS Y CRÉDITO TRIBUTARIO**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, están constituidos como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Impuesto a la renta	0	19.632
Retenciones de impuesto a la renta	87.001	76.453
Retenciones de IVA	21	12.553
IVA pagado	<u>0</u>	<u>5.030</u>
Total	<u>87.001</u>	<u>113.668</u>

En las declaraciones tributarias delos año 2015 y 2014, se utilizan US\$ 86.980 y US\$ 89.534 respectivamente de impuesto causado en esos años, registrados como pasivo en las notas10 y 17, manteniendo crédito tributario el año anterior.

**PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014****6. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

Durante los años 2015 y 2014, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	Saldos Dic.31,2014	Adiciones (depreciac)	Ventas (US dólares)	Ajuste	Saldos Dic. 31,2015
<u>Costo ajustado</u>					
Terrenos	4.841.460	214.000	(214.000)		4.841.460
Edificios	9.326.057	100.000			9.426.057
Muebles enseres y equipo de oficina	912				912
Maquinarias y equipos	102.934				102.934
Remodelación (5to piso edificio Boyacá)	22.322				22.322
Subtotal costo	14.293.685	314.000	(214.000)	0	14.393.685
Depreciación acumulada	( 1.032.103)	( 265.745)		10.492	( 1.287.356)
Provisión por deterioro	( 37.682)				( 37.682)
<b>Total</b>	<b>13.223.900</b>	<b>48.255</b>	<b>( 214.000)</b>	<b>10.491</b>	<b>13.068.647</b>

Terrenos; comprende 13 lotes ubicados en las siguientes ciudades: 8 en Guayaquil, 2 en Quito, y 1 en Samborondón, Milagro y Salinas. En el año 2014, E.P. Petroecuador expropió lotes del Lago Capeira.

Edificios; comprende edificios, locales comerciales y un departamento localizados 6 en la ciudad de Guayaquil, 2 en Quito, y 1 en Samborondón, Milagro y Salinas.

Durante el año 2015 la compañía adquirió dos inmuebles: un terreno a Karabu Turismo ubicado en Durán en el sector Recreo Viejo Industrial por valor de US\$ 214.000 financiado a un año plazo, el que fue vendido en efectivo en diciembre del 2015 al mismo precio de la compra; y además el Edificio Torre Oro Mar ubicado en Manta en US\$ 100.000.

Ajustes con cargo a gasto de depreciación acumulada es por nuevos cálculos realizados en el año 2015 por la Administración.

**7. INVERSIONES EN ACCIONES**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, están constituidas como sigue:

	Patrimonio 12/31/2015 US\$	Participación %	2015 (US dólares)	2014
Mantaoro Hotelera Manta S.A.	16'672.559	4,59%	328.183	328.183
Cetaples	18.600	99,50%	796	796
Servicios Inmobiliarios Cadete S.A.		22,20%	266	266
<b>Total</b>			<b>329.245</b>	<b>329.245</b>

Inversión en Mantaoro; comercialmente denominado Hotel Oro Verde, representa inversión registrada por el método del costo, en ambos años no registra dividendos ganados.

Cetaples; por su inmaterialidad la administración no considera necesaria efectuar la consolidación de estados financieros requerida por la NIIF 10

**PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014****8. OBLIGACIÓN BANCARIA A LARGO PLAZO Y VENCIMIENTO CORRIENTE**

Al 31 de diciembre del 2015, la obligación a largo plazo está constituida por la adquisición de un terreno por valor de US\$ 214.000 sin intereses, garantizada con el mismo inmueble como está indicado en la nota 6; la porción a corto plazo corresponde a vencimiento del pasivo bancario abajo indicado.

Al 31 de diciembre del 2014, la obligación a corto y largo plazo está constituida por la operación No.217511 con Banco Bolivariano S.A. con vencimiento agosto 26 del 2016, tasa de interés del 11,74%, pagadera con amortización mensual, garantizada con hipoteca abierta de un inmueble a través del Banco Bolivariano el cual al 31 de diciembre del 2015, certifica que Predios y Construcciones S.A. La obligación a largo plazo del 2015, es por la compra del terreno a Karabu Turismo. Preconsa, mantiene garantías hipotecarias por valor de US\$ 1.158.615, y un préstamo hipotecario por US\$ 209.524 con dicho Banco.

**9. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 están constituidos como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Anticipo PYCCA	0	325.877
Dividendos por pagar	33.750	1.263.493
Compañía relacionada	7.095	12.119
Cuentas por pagar accionistas	69.000	276.654
Proveedores y otros	<u>2.245</u>	<u>1.109</u>
Total	<u>112.090</u>	<u>1.879.252</u>

Anticipos Pycca; en el año 2014 constituyen valores recibidos por concepto de los inmuebles arrendados, durante el año 2015 Preconsa S.A. no recibió valores anticipados de Pycca.

Dividendos por pagar; al 31 de diciembre del 2014 su saldo corresponde a la apropiación de utilidades no distribuidas según Junta General de Accionistas del 10 de diciembre del 2014 (US\$ 363.493) y del 18 de marzo del 2015 (US\$ 377.897), con cargo a la cuenta reserva facultativa. El saldo menor del 2015 corresponde a remanente de pagos de dividendos por valor US\$ 595.267.

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

**10. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, están constituidos como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Impuesto a la renta, provisión	133.627	89.534
IVA Pagado	0	17.933
Retenciones en la fuente	2.318	1.508
Retenciones de IVA	<u>1.080</u>	<u>1.084</u>
Total	<u>137.025</u>	<u>110.059</u>

## PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

---

#### **10. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR(continuación)**

Impuesto a la renta; corresponde básicamente al impuesto anual, el mismo que en abril del año siguiente, con ocasión de la declaración tributaria se compensa el pasivo con los anticipos y retenciones pagadas, registrados en la nota 17.

#### **11. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO**

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

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

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

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

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

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

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

**PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014****12. VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS**

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

	<u>Valor en libros</u> <u>2015</u>	<u>Valor razonable</u> <u>2015</u>	<u>Valor en libros</u> <u>2014</u>	<u>Valor razonable</u> <u>2014</u>
	(US dólares)			
Activos financieros				
- Documentos y cuentas por cobrar	167.686	167.686	1.074.396	1.074.396
Pasivos financieros				
- Documentos y cuentas por pagar	112.090	112.090	1.879.252	1.879.252
- Obligación bancaria , corto y largo plazo	252.889	252.889	97.221	97.221

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

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el valor en libros de los activos y pasivos financieros, son similares al valor razonable, porque estimamos que están a su valor de realización tanto las inversiones financieras, cuentas por cobrar a clientes, así como las cuentas por pagar a accionistas.

**13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

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

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

Con fecha 4 de agosto del 2014, las compañías Ilponto, Tridelta, Nasandi y Lenancia ceden 6,25% de sus acciones a Printals Investment Inc.; y el 26 de agosto del 2014 Nasandi y Lenancia ceden a los Fideicomisos Espartaco y Boyacá el 18,75% de sus acciones.

b) Resultado acumulado por adopción de las NIIF's por primera vez US\$10.660.251 en el 2014 y US\$ 10.506.016 en el 2015.- Por resolución de Superintendencia de Compañías, esta cuenta patrimonial acumula los ajustes por adopción de las NIIF's principalmente de la cuenta propiedades y equipos por US\$ 11.633.474, neto de impuestos diferidos por (US\$ 1.633.473) tal como se demostró en el estado de patrimonio del año 2012, entre otros ajustes.

**PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014****13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS (continuación)**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2015 nuevamente por reforma fiscal se restituye el pasivo por impuesto a la renta diferido en US\$ 1.611.359 con cargo a esta cuenta patrimonial, quedando los saldos arriba anotados.

Conclusión: Años 2013/ 2015; considerando que el gasto de depreciación por incremento del costo atribuido de las propiedades, por disposición reglamentaria de junio del 2012 fue deducible hasta el año 2014, resultó inaplicable el pasivo por impuesto a la renta diferido, por lo que fue reversado tal pasivo con crédito a esta cuenta patrimonial. En diciembre 31 del 2014, se restituye tal pasivo y continúa vigente en el 2015.

**14. INGRESOS, VENTAS Y COSTO DE VENTAS**

Durante los años 2015 y 2014, los ingresos de la compañía se presentan como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
<u>Ingresos</u>		
Arriendos	1.005.324	922.439
Subtotal	<u>1.005.324</u>	<u>922.439</u>
<u>Otros ingresos</u>		
Ingresos por reembolso de gastos	15.739	930
Otros ingresos	48.755	1.488
Rendimientos financieros	<u>3.822</u>	<u>2.446</u>
Subtotal	<u>68.316</u>	<u>4.864</u>
Total ingresos	<u><u>1.073.640</u></u>	<u><u>927.303</u></u>

**15. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Durante los años 2015 y 2014, el origen y sus acumulaciones fueron como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Mantenimiento y reparación	63.422	113.091
Depreciaciones y amortizaciones, notas 6 y 17	255.249	236.995
Honorarios profesionales	118.859	29.360
Servicios básicos	17.933	40.347
Seguros	15.666	16.114
Gastos de mantenimiento de condominio	24.513	0
Gastos no deducibles	3.286	10.248
Gastos generales	56.714	53.231
Reembolso de gastos	15.739	30.217
Materiales de consumo	<u>368</u>	<u>224</u>
Total gastos	<u><u>571.749</u></u>	<u><u>529.827</u></u>

**16. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES**

En los años 2015 y 2014, corresponden a gastos de impuestos municipales (prediales y 1,5 por mil) universidades y contribuciones a Superintendencia de Compañías.

**PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

**17. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

a) Impuesto a la renta corriente

Conforme a disposiciones reglamentarias, la depuración de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta de los años 2015 y 2014, fue determinada como sigue:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
		(US dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	(A)	418.457	467.430
(-) Otras rentas exentas		( 48.755)	( 156.849)
(+) Gastos no deducibles (incluye depreciación por ajuste costo atribuido US\$ 210.243/197.737	(*)	217.551	10.248
(-) Amortización de pérdidas		<u>0</u>	<u>0</u>
Base imponible para impuesto a la renta		587.369	320.830
Impuesto a la renta causado 22%; 25% para un accionista (Panamá) con participación del 25%	X1	133.627	70.582
Anticipo calculado	X2	19.147	89.534
(-) Impuesto a la renta definitivo (el mayor) X1	(B)	( 133.627)	( 89.534)
Impuesto a la renta diferido, reverso	(C)	<u>43.502</u>	<u>0</u>
Utilidad neta del ejercicio (A – B + C)		<u>328.332</u>	<u>377.896</u>

(\*) Aunque el gasto total fue US\$210.243, para calcular el IRD se tomó US\$ 197.737.

b) Impuesto a la renta diferido (IRD)

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

Restitución y reconocimiento del Impuesto a la Renta Diferido (previamente eliminado en el 2012/2013), debido a que a partir del 1 de enero del 2015, nuevamente la depreciación por incremento del costo atribuido de edificios es considerada fiscalmente como "gasto no deducible".

A continuación el detalle del cálculo:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
		US\$ dólares	
Incremento del costo de edificios		7.301.014	7.434.292
Depreciación acumulada al 31 de diciembre, 2014		( 197.737)	( 109.932)
Saldo por depreciar al 31 de diciembre del 2014		7.103.277	7.324.360
Tarifa de impuesto a la renta		<u>22%</u>	<u>22%</u>
Pasivo - Impuesto a la renta diferido (*)		1.562.721	1.611.359
Aplicación IRD en pago de impuesto, 2015		( 43.502)	0
Pasivo - Impuesto a la renta diferido		<u>1.519.219</u>	<u>1.611.359</u>

(\*) IRD depurado y corregido en el año 2015.

c) Aspectos fiscales

Al 04 de marzo del 2016, la Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas

**PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014****17. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO (continuación)**

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

**18. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES**

En abril 16 del 2014, ocurrió una expropiación de una parte del terreno ubicado en la finca Matapalo por parte de EP Petroecuador recibiendo la compañía por indemnización US\$ 192.649 cuyo terreno tenía un costo de US\$35.800 generando una ganancia ocasional por US\$ 156.849.

**19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Además de los saldos indicados en las notas 4,8 y 12, no existen otros importantes con partes relacionadas que debamos mencionar.

Durante los años 2015 y 2014 las principales transacciones con partes relacionadas, fueron efectuadas como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Arriendos Pycca S.A.	767.710	820.744
Arriendo Pica Plásticos Industriales C.A.	93.796	91.092
Arriendos Unicentro Turístico Jabucam y otros	6.988	10.602
Anticipo recibidos de Pycca S.A.	0	96.652

**20. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES**

La Administración considera que además de las contingencias ordinarias del negocio, al 31 de diciembre del 2015 y 2014, no existen tales contingentes que merezcan revelación en los estados financieros.

**21. NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. PRECONSA ha dado cumplimiento al proceso de implementación de la normatividad para prevención de lavado de activos con los principales procesos dispuestos en la normativa vigente sobre prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo- LAFT, según Resolución No. SCV.DSC.14.009 de junio 30 del 2014.

**PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014****21. NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS (continuación)**

Al 31 de diciembre del 2014, el procedimiento fue el siguiente:

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

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

**22. EVENTOS POSTERIORES**

La Administración de la Compañía considera que entre el 31 de diciembre del 2015 y marzo 04 del 2016 (fecha de conclusión de la auditoría), no existen eventos que ameriten ser revelados o ajustados, y que alteren y/o modifiquen significativamente los estados financieros cortados al 31 de diciembre del 2015.

  
**Luis Alberto Jaramillo Bautista**  
**CONTADOR GENERAL**  
**REG. # 0.30041**