

## PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

---

#### 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 ellas, compra - venta de predios urbanos y celebrar toda clase de contratos civiles y mercantiles autorizados por las leyes ecuatorianas. PRECONSA S.A. no mantiene empleados en relación de dependencia.

La Compañía mantiene inversiones en acciones equivalentes al 2% del total de sus activos y solo ejerce influencia significativa sobre la compañía Cetaples de la cual 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 2016 fueron autorizados por la Administración de la Compañía en febrero 22 del 2017 y serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas en marzo 20 del 2017.

#### 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 2016 y 2015, 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 2016 y 2015, 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

**PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

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

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

La Administración de Predios & 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 2016 y 2015.

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

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

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

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

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

**PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

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

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

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

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

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

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

	<u>Vida útil en años</u>
<u>Activo</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

**PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

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

- 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 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>
2012	5,41
2013	2,70
2014	3,67
2015	3,38
2016	1,12

**3. EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, está constituido como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Caja	260	260
Bancos	496.087	272.852
Total	<u>496.347</u>	<u>273.112</u>

**PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****3. EFFECTIVO (continuación)**

Bancos; en el año 2016 constituyen recursos en cuentas corrientes en Banco Bolivariano US\$ 488.099 (US\$ 270.853 en el 2015) y Banco de Guayaquil US\$ 7.988 (US\$ 1.999 en el 2015).

**4. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidas como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	US dólares	
Cuentas por cobrar (arriendos y terceros)	195.537	155.819
Compañías relacionadas	8.335	6.428
Otras cuentas por cobrar (US\$ 500, Ángela González).	3.082	3.583
Anticipo a proveedores	<u>0</u>	<u>1.856</u>
Total	<u>206.954</u>	<u>167.686</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 2016 y 2015 corresponde a préstamos concedidos a Ilponto y Marron S.A., los mismos que no generan intereses.

**5. IMPUESTOS Y CRÉDITO TRIBUTARIO**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidos como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Retenciones de impuesto a la renta	0	86.980
Retenciones de IVA	<u>10.490</u>	<u>21</u>
Total	<u>10.490</u>	<u>87.001</u>

En las declaraciones tributarias de los años 2016 y 2015, se utilizan US\$ 10.490 y US\$ 87.001 respectivamente de impuesto causado en esos años, registrados como pasivo en las notas 10 y 17, manteniendo crédito tributario el año anterior.

(EN BLANCO)

**PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****6. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

Durante los años 2016 y 2015, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

**7. INVERSIONES EN ACCIONES**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidas como sigue:

	<u>Patrimonio</u> <u>12/31/2016</u>	<u>Participación</u> <u>%</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>US\$</u>		<u>(US dólares)</u>	
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
Total			329.245	329.245

**8. OBLIGACIÓN BANCARIA A LARGO PLAZO Y VENCIMIENTO CORRIENTE**

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

**PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****8. OBLIGACIÓN BANCARIA A LARGO PLAZO Y VENCIMIENTO CORRIENTE**  
**(continuación)**

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

Al 31 de diciembre del 2015, queda pendiente de pago a Karabu Turismo, la adquisición de un terreno ubicado en el cantón Durán por valor de US\$ 214.000; en el mes de octubre se realizó un abono de US\$ 20.000, quedando al cierre del ejercicio 2016 saldo de US\$ 194.000, en esta operación no hay garantías hipotecarias ni intereses.

**9. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidos como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Dividendos por pagar	0	33.750
Compañía relacionada	6.936	7.095
Cuentas por pagar accionistas	0	69.000
Proveedores y otros	<u>3.052</u>	<u>2.245</u>
Total	<u>9.988</u>	<u>112.090</u>

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

**10. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidos como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Impuesto a la renta, provisión	37.236	133.627
Retenciones en la fuente	2.636	2.318
Retenciones de IVA	<u>2.452</u>	<u>1.080</u>
Total	<u>42.325</u>	<u>137.025</u>

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

**11. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO**

1.1 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.

**PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****11. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO (continuación)**

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

- 1.2 Riesgo de tasas de interés; Predios & Construcciones S.A. – PRECONSA se encuentra expuesta a un riesgo bajo en la tasa de interés debido a que existe un equilibrio entre sus activos financieros representados por las cuentas por cobrar originadas por los inmuebles arrendados y sus principales pasivos financieros son con los accionistas que no causan costo financiero y préstamo bancario básico.
- 1.3 Riesgo de crédito; El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. PRECONSA S.A. realiza transacciones con compañías relacionadas. Este riesgo está bajo control por cuanto la recuperación de la cartera se efectúa mediante anticipos recibidos y cruce de cuentas.
- 1.4 Riesgo de liquidez; La dirección financiera de la compañía es manejada por la Gerencia que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, la cual ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto y largo plazo. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo cierto depósito a plazo, un préstamo bancario y financiamiento de compañías relacionadas y accionistas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.
- 1.5 Riesgo de capital; la Compañía gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La naturaleza del negocio asegura una importante plusvalía comprobada con ocasión de la aplicación de las NIIF's.

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.

**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>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
	<u>2016</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)			
Activos financieros				
- Documentos y cuentas por cobrar	206.954	206.954	167.686	167.686
Pasivos financieros				
- Documentos y cuentas por pagar	9.988	9.988	112.090	112.090
- Obligación bancaria, corto y largo plazo	994.000	994.000	757.880	757.880

**PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****12. VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (continuación)**

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 2016 y 2015, el valor en libros de los activos y pasivos financieros, es similar al valor razonable, porque estimamos que están a su valor de realización tanto las inversiones financieras, cuentas por cobrar a clientes, así como las cuentas por pagar a accionistas.

**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
PrintalsInvestment 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 los años 2016 y 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, inicialmente por US\$ 11.633.474, neto de impuestos diferidos por (US\$ 1.633.473), menos ajustes posteriores, tal como se demostró en el estado de patrimonio del año 2012, entre otros ajustes.

Al 31 de diciembre del 2014, por reforma fiscal nuevamente se restituye el pasivo por impuesto a la renta diferido en US\$ 1.519.219 con cargo a esta cuenta patrimonial; posteriormente, al 31/12/2015 y 31/12/2016, se efectúan las transferencias requeridas según NIC 12 con cargo a este pasivo, resultando los saldos presentados en el balance.

Conclusión: Años 2013/ 2016; 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 2015, se restituye tal pasivo y continúa vigente en el 2016.

**PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****14. INGRESOS, VENTAS Y COSTO DE VENTAS**

Durante los años 2016 y 2015, los ingresos de la compañía se presentan como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
<u>Ingresos</u>		
Arriendos	<u>1.021.706</u>	<u>1.005.324</u>
Subtotal	<u>1.021.706</u>	<u>1.005.324</u>
<u>Otros ingresos</u>		
Ingresos por reembolso de gastos	3.351	15.739
Otros ingresos	45.017	48.755
Rendimientos financieros	631	3.822
Utilidad en venta de activos	193.765	0
Dividendos percibidos	<u>31.513</u>	<u>0</u>
Subtotal	<u>274.277</u>	<u>68.316</u>
Total ingresos	<u>1.295.983</u>	<u>1.073.640</u>

**15. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Durante los años 2016 y 2015, el origen y sus acumulaciones fueron como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Mantenimiento y reparación	227.768	63.422
Depreciaciones, notas 6 y 17	240.762	255.249
Honorarios profesionales	81.805	118.859
Servicios básicos	14.305	17.933
Seguros	14.940	15.666
Gastos de mantenimiento de condominio	82.434	24.513
Gastos no deducibles	19.082	3.286
Gastos generales	43.467	56.714
Reembolso de gastos	3.350	15.739
Materiales de consumo	257	
Otros egresos	5.704	368
Total gastos	<u>733.874</u>	<u>571.749</u>

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

**16. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES**

En los años 2016 y 2015, corresponden a gastos de impuestos municipales (prediales y 1,5 por mil) universidades, impuesto a la plusvalía, contribución solidaria 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 2016 Y 2015****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 2016 y 2015, fue determinada como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(US dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	(A)	440.058	418.457
(-) Otras rentas exentas		( 44.952)	( 48.755)
(+) Gastos no deducibles (incluye valor de ajuste por error en depreciación años anteriores)	(*)	197.737	217.551
Base imponible para impuesto a la renta		500.572	587.369
Impuesto a la renta causado 22%; 25% para un accionista (Panamá) con participación del 25%	X1	113.880	133.627
Anticipo calculado	X2	13.656	19.147
(-) Impuesto a la renta definitivo (el mayor) X1	(B)	( 113.880)	( 133.627)
Impuesto a la renta diferido, reverso	(C)	<u>43.502</u>	<u>43.502</u>
Utilidad neta del ejercicio (A – B + C)		<u>369.680</u>	<u>328.332</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 2016, nuevamente la depreciación por incremento del costo atribuido de edificios es considerada fiscalmente como “gasto no deducible”.

A continuación el detalle del cálculo:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	US\$ dólares	
Incremento del costo de edificios	7.301.014	7.301.014
Depreciación acumulada al 31 de diciembre, 2016	( 395.474)	( 197.737)
Saldo por depreciar al 31 de diciembre del 2016	6.905.540	7.103.277
Tarifa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Pasivo - Impuesto a la renta diferido (**)	1.519.219	1.562.721
Aplicación IRD en pago de impuesto, 2016 y 2015	( 43.502)	( 43.502)
Pasivo - Impuesto a la renta diferido	<u>1.475.717</u>	<u>1.519.219</u>

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

**PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****17. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO (continuación)****c) Aspectos fiscales**

Al 03 de marzo del 2017, la Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas.

Mediante Resolución NAC-DGERCGC10-3218 Sup. 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 2016.

**18. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES**

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

**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 2016 y 2015 las principales transacciones con partes relacionadas, fueron efectuadas como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Arriendos Pycca S.A.	997.809	767.710
Arriendo Pica Plásticos Industriales C.A.	157.180	93.796
Arriendos Unicentro Turístico Jabucam y otros	8.924	6.988

**20. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES**

La Administración considera que además de las contingencias ordinarias del negocio, al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no existen tales contingentes que merezcan revelación en los estados financieros.

**21. CUENTAS DE ORDEN**

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