

PREDIOS & CONSTRUCCIONES S.A - PRECONSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

1. ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA

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

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

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

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. EFECTIVO

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

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

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

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

4. INVERSIÓN TEMPORAL

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

5. CUENTAS POR COBRAR

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

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

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

6. IMPUESTOS Y CRÉDITO TRIBUTARIO

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

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

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

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

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

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

AÑO 2016	Saldos Dic.31.2015	Adiciones (depreciac.)	Ventas	Siniestro edificio (US dólares)	Reclasificación	Saldos Dic. 31.2016
Costo ajustado						
Terrenos	4.841.460	223.120	(29.997)			5.034.583
Edificios	9.448.379	576.880	(161.386)	(49.952)	(40.418)	9.773.502
Muebles enseres y equipo de oficina	912					912
Maquinarias y equipos	102.934	10.000				112.934
Subtotal costo	14.393.685	810.000	(191.383)	(49.952)	(40.418)	14.921.931
Depreciación acumulada	(1.287.356)	(251.714)	40.148	2.854		(1.496.067)
Provisión por deterioro	(37.682)	(2.737)			40.418	0
Total	13.068.647	555.550	(151.235)	(47.098)	0	13.425.864

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 la adición en edificio corresponde a la adquisición de materiales por la parte no cubierta por el seguro en el Edificio Torre Oro Mar.

Construcciones en curso, corresponde a inversión en edificio ubicado en Boyacá 1201—1205 y 9 de octubre con el propósito de efectuar trabajos en la fachada.

8. INVERSIONES EN ACCIONES

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

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

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

9. OBLIGACIÓN BANCARIA A LARGO PLAZO Y VENCIMIENTO CORRIENTE

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

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

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

10. CUENTAS POR PAGAR

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

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

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

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

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

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

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

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

12. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

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

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

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

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

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

13. VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

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

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

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

14. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

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

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

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

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

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

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

15. INGRESOS, VENTAS Y COSTO DE VENTAS

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

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

16. GASTOS ADMINISTRATIVOS

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

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

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

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

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

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

17. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES

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

18. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**a) Impuesto a la renta corriente**

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

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

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

b) Impuesto a la renta diferido (IRD)

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

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

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

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

A continuación el detalle del cálculo:

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

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

c) Aspectos fiscales

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

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

19. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES

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

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

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

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

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

21. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

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

22. CUENTAS DE ORDEN

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

23. NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

24. EVENTOS POSTERIORES

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