

PREDIAL COLOMBIA S. A. (En Liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017

1. ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA

Predial Colombia S.A. - En Liquidación. - (La Compañía) fue constituida en la ciudad de Cuenca mediante escritura pública otorgada el 14 de agosto del 2002 e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de agosto del mismo año. El domicilio de la Compañía fue cambiado a la ciudad de Guayaquil en noviembre 23 del 2005. La actividad de la Compañía se inició en agosto del 2002 con la construcción de villas para la venta y promoción de terrenos y villas en el cantón Daule (vía a Samborondón, provincia del Guayas).

Mediante escritura pública otorgada en la Notaría Trigésima del cantón Guayaquil el 18 de octubre del 2007, aprobada por Resolución de la Intendencia de Compañías de Guayaquil No. 8178 de diciembre 12 del 2007 e inscrita en el Registro Mercantil en diciembre 17 del 2007, fue autorizada la fusión por absorción de la Compañía Predial Challuabamba S.A. con Predial Colombia S.A. - En Liquidación Esta fusión causó que los activos, pasivos y patrimonio en el año 2007 aumenten en US\$ 2.594.517, US\$ 1.359.475 y US\$ 1.235.042, respectivamente.

En Daule – Guayas, los terrenos para la venta se encuentran ubicados en la Urbanización Santa María de Casa Grande Km. 12 ½ vía a Samborondón, del cantón Daule. Las casas forman parte del Proyecto Tejados de Santa María de Casa Grande.

En Cuenca, la Urbanización Campestre Colinas de Challuabamba está ubicada en la autopista Cuenca-Azogues Km. 12; está conformada por un área total de 20.68 hectáreas de las cuales 10 ha. comprenden lotes para la venta y la diferencia corresponde a áreas verdes, deportivas y comunes.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la Sección 3 “Presentación de Estados Financieros” de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF para Pymes vigentes al 31 de diciembre de 2017; las NIIF para las PYMES fueron emitidas en junio del año 2009 por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y modificadas en el año 2015, siendo estas modificaciones efectivas para periodos anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2017.

Esta normativa se ha aplicado de manera uniforme para todos los años presentados. A pesar de que las modificaciones de la NIIF para las PYMES entraron en vigencia para periodos anuales iniciados el 1 de enero de 2017 (año terminado el 31 de diciembre de 2017), no existen cambios significativos por dichas modificaciones en los estados financieros comparativos del año terminado el 31 de diciembre de 2016.

a) Bases de presentación

(i) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos de la Compañía han sido preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

1) Modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017.

PREDIAL COLOMBIA S. A. (En Liquidación)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) en julio de 2009. Al mismo tiempo el IASB señaló su plan de llevar a cabo una revisión integral inicial de la NIIF para las PYMES para evaluar la experiencia de los dos primeros años que las entidades habrían tenido al implementarla y para considerar si existe la necesidad de introducir modificaciones. En algunas jurisdicciones las entidades comenzaron a utilizar la NIIF para las PYMES en 2010. Por consiguiente, el IASB comenzó su revisión integral inicial en 2012.

Tras considerar la información recibida durante la revisión integral inicial, y tener en cuenta el hecho de que la NIIF para las PYMES es, todavía, una Norma nueva, el IASB ha realizado modificaciones limitadas a la NIIF para las PYMES.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros existen ciertas modificaciones a la norma que entraron en vigencia a partir del 1 de enero de 2017, sin embargo, las mismas no han tenido un impacto significativo sobre los estados financieros que se informan.

Cambios a la norma que podrían tener efectos significativos

- Sección 17 Propiedades, planta y equipo: opción del modelo de revaluación

La NIIF para las PYMES vigente desde el 2009 sólo permite el modelo de costo para la medición posterior de las Propiedades, planta y equipo. En los Fundamentos a las Conclusiones de las enmiendas finales a la NIIF para las PYMES, el IASB expresa que se permite la opción del modelo de revaluación debido a que la ausencia de esta opción en la norma original estaba creando un límite para su adopción en algunas jurisdicciones. Por tanto, esta enmienda es consistente con el objetivo del IASB de promover una mayor adopción de la NIIF para las PYMES a nivel global.

Otras modificaciones menos significativas a esta norma son:

- (a) Alineación de la redacción con las modificaciones de la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo de Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2009-2011, emitida en mayo de 2012, con respecto a la clasificación de las piezas de repuesto, equipo de mantenimiento permanente y equipo auxiliar como propiedades, planta y equipo o inventario.
- (b) Incorporación de la exención en el párrafo 70 de la NIC 16 permitiendo que una entidad use el costo de la pieza de sustitución como un indicador de cuál fue el costo de la pieza sustituida en el momento en que fue adquirida o construida, si no fuera practicable determinar el importe en libros de la parte del elemento de propiedades, planta y equipo que ha sido sustituido.

- Sección 29 Impuesto a las ganancias: Alineación con la NIC 12

El contenido de la Sección 29 de la NIIF para las PYMES fue completamente reformado y alineado con los principios establecidos en la NIC 12 de las NIIF Completas.

Entre otros cambios, en los principales originales de la Sección 29, se requería a los preparadores que estimen las bases fiscales de los activos en función de sus consecuencias fiscales a través de la venta. Ahora con las enmiendas, se requiere a los preparadores que estimen las bases fiscales de los activos en función de sus consecuencias fiscales a través de su uso esperado (que puede ser la venta o mantenerlo en operación).

PREDIAL COLOMBIA S. A. (En Liquidación)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

También se añade una exención por “costo o esfuerzo desproporcionado” para el requerimiento de compensar activos y pasivos por impuesto a las ganancias.

Otras enmiendas relevantes a la NIIF para las PYMES

A continuación, se describen otras enmiendas a la NIIF para las PYMES que se han considerado relevantes, de acuerdo a cada sección:

- *Sección 2 - Conceptos y Principios Generales*

“Costo o esfuerzo desproporcionado” es un concepto muy importante en la aplicación integral de la NIIF para las PYMES que requiere el uso del juicio profesional y la mejor información disponible. Por tal motivo, las enmiendas incluyen mayor guía sobre la aplicación de la exención de “costo o esfuerzo desproporcionado”, basado en el Q&A 2012/01 emitido por el SMEIG.

La Sección 2 modificada ahora incluye el siguiente párrafo:

“La aplicación de un requerimiento daría lugar a un “costo o esfuerzo desproporcionado” ya sea porque el costo es excesivo (por ejemplo, los honorarios de un tasador son excesivos) o los esfuerzos de los empleados son excesivos en comparación con los beneficios que recibirían los usuarios de los estados financieros por contar con la información.”

Las enmiendas también hacen énfasis en que sólo ciertas secciones de la NIIF para las PYMES permiten el uso de la exención por costo o esfuerzo desproporcionado y están especificadas en la norma (es decir, que los preparadores no pueden ejercer discrecionalmente esta opción). Asimismo, se debe revelar en las notas a los estados financieros en qué casos se ha utilizado esta opción y cuál fue el razonamiento para hacerlo.

- *Sección 5 - Estado del Resultado Integral y Estado de Resultados*

Agrupación de las partidas de otro resultado integral sobre la base de si son potencialmente reclasificables a resultados (o no), en concordancia con la actual NIC 1 – Presentación de Estados Financieros.

- *Sección 9 - Estados Financieros Consolidados y Separados*

Adición de la opción del método de la participación (a veces denominado “valor patrimonial proporcional”) para medir las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, en los estados financieros separados.

- *Sección 11 – Instrumentos Financieros Básicos*

Adición de una exención por “costo o esfuerzo desproporcionado” a la medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a su valor razonable. Aclaración de que la mejor evidencia del valor razonable es un “precio cotizado en un mercado activo”, en lugar de un “precio en un acuerdo de venta vinculante” (que proponía el Proyecto de Norma).

- *Sección 18 – Activos Intangibles distintos de la Plusvalía*

PREDIAL COLOMBIA S. A. (En Liquidación)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

Cuando la vida útil de un activo intangible no pueda ser establecida con fiabilidad, la vida útil debe ser establecida mediante la mejor estimación de la gerencia y no deberá exceder los 10 años. La NIIF para las PYMES original fijaba automáticamente la vida útil en 10 años cuando ésta no podía ser establecida con fiabilidad.

- *Sección 19 - Combinaciones de Negocios y Plusvalía*

Adición de una exención por “costo o esfuerzo desproporcionado” para el reconocimiento de activos intangibles separadamente en una combinación de negocios y adición de un requerimiento para todas las entidades de proporcionar una descripción cualitativa de los factores que componen cualquier plusvalía reconocida.

Cabe indicar que esta exención por “costo o esfuerzo desproporcionado” no aplica al reconocimiento de pasivos contingentes en una combinación de negocios.

- *Sección 22 – Pasivos y Patrimonio*

Adición de guías esclareciendo la clasificación de instrumentos como patrimonio o pasivo, en concordancia con la NIC 32 – *Instrumentos Financieros: Presentación y Medición* de las NIIF Completas.

Incorporación de una exención por “esfuerzo o costo desproporcionado” del requerimiento para medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo al valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir y de guías que aclaran la contabilización de la liquidación del dividendo por pagar.

- *Sección 33 - Información a Revelar sobre Partes Relacionadas*

Alineación de la definición de “parte relacionada” con la NIC 24 - *Información a Revelar sobre Partes Relacionadas*.

- *Sección 35 – Transición a la NIIF para las PYMES*

La incorporación de una opción de permitir que se use la Sección 35 más de una vez— sobre la base de las modificaciones de la NIIF 1 - *Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*.

Existen otros cambios y aclaraciones menores a la NIIF para las PYMES que se espera que tengan un efecto muy limitado. En la presente nota se describen los principales cambios que se espera sean relevantes para los preparadores y usuarios de la información financiera de las PYMES.

b) Base de medición

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

c) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas explicativas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía.

El dólar de los Estados Unidos fue adoptado por el Ecuador como su moneda oficial en marzo del año 2000, por lo cual, el dólar de los Estados Unidos es utilizado desde esa fecha para todas las

PREDIAL COLOMBIA S. A. (En Liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017

transacciones realizadas en el país y los registros contables se realizan en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares de los EE.UU. para permitir la continuación del esquema monetario actual.

d) Uso de juicios y estimaciones contables

La preparación de estados financieros de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la Administración de manera regular; sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones que describen los principales y significativos juicios de la Administración de **PREDIAL COLOMBIA S.A.**, tales como:

Reconocimiento de Activos y pasivos por impuestos diferidos

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la Administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

Adicionalmente también se reconoce un activo por impuestos diferidos para la compensación de pérdidas fiscales no utilizadas y créditos fiscales no utilizados hasta el momento procedentes de periodos anteriores.

- Estimación de la recuperabilidad de los activos y pasivos por impuestos diferidos y tasas fiscales

El monto por el cual un activo por impuesto diferido puede ser reconocido, se basa en la evaluación de la probabilidad de tener utilidades fiscales futuras, por las cuales los activos por impuestos diferidos de la Compañía se pueden utilizar. En adición se requiere juicio significativo el evaluar el impacto de ciertos límites legales o económicos o incertidumbres existentes en el país sobre la legislación tributaria vigente.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no presenta activos y/o pasivos que generen el reconocimiento de impuestos diferidos.

Provisión por deterioro de las cuentas por cobrar

La Administración efectúa al cierre de los estados financieros un análisis de la antigüedad de los saldos y el indicio de deterioro de clientes individuales observado por las cobranzas de la Compañía, a fin de establecer una adecuada provisión por deterioro de las cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existe una provisión por concepto de deterioro de las cuentas por cobrar, considerando que al no presentar operaciones no existen saldos por cobrar generados de la facturación de ingresos.

PREDIAL COLOMBIA S. A. (En Liquidación)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

Deterioro de activos

A cada fecha del balance la administración revisa si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el valor en libros del activo o la unidad generadora de efectivo pueda ser no recuperable; y si existen indicios de deterioro se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en periodos anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo que ocurre.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, **PREDIAL COLOMBIA S.A.** no mantiene activo que generen el reconocimiento de un deterioro en los estados financieros.

Vida útil de las Propiedades

La determinación de las vidas útiles involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisaría estos supuestos en forma periódica y los ajustaría en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio, en el caso de que en un futuro se adquiriera bienes muebles e inmuebles.

Suposiciones e hipótesis actuariales utilizadas en el cálculo de los beneficios a empleados a largo plazo y post-empleo

La estimación de la Administración de las Obligaciones por Beneficios Definidos (OBD) se basa en un número de supuestos críticos tales como: tasas de inflación, mortalidad, tasa de descuento y la consideración de incrementos futuros en salarios. Las variaciones de estos supuestos pueden impactar el monto de las OBD y el correspondiente gasto anual por beneficios definidos, en el caso que aplicare si la Compañía tuviera personal dependiente.

Provisión por beneficios definidos

Corresponde a la provisión para jubilación patronal a la que tienen derecho los empleados y trabajadores que hayan cumplido entre 20 y 25 años de servicio o más, o que cumplieren ese tiempo en forma continua o interrumpida dentro de la Compañía, o cuando en ese instante reúnan los requisitos necesarios, de acuerdo con la legislación laboral ecuatoriana.

Al y por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no posee nómina a su cargo, por lo cual no registra gasto de nómina ni pasivos generados como es el caso de las Obligaciones por Beneficios Definidos.

e) Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable como empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario **PREDIAL COLOMBIA S.A.**, es una entidad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo con su constitución.

PREDIAL COLOMBIA S. A. (En Liquidación)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

f) Instrumentos financieros básicos

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos y pasivos financieros son registrados al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción, excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados).

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros que se clasifican como activos corrientes y pasivos corrientes se valorizan al importe no descontado del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar o recibir a menos que el acuerdo constituya, en efecto, una transacción de financiación.

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

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se cancela o se vence.

Reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se reconocen como se describe a continuación:

i) Efectivo en bancos

El efectivo está compuesto por depósitos monetarios en bancos. Los activos registrados en efectivo se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

ii) Cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros generados en su mayoría por las ventas que se realizan a clientes en condiciones normales de crédito, por lo que las cuentas por cobrar generan intereses.

Las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por créditos a clientes y otras cuentas por cobrar.

iii) Pasivos financieros

Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar representan principalmente obligaciones de pago por bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones, y se manejan en condiciones normales de negocio por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

PREDIAL COLOMBIA S. A. (En Liquidación)**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

g) **Propiedades, neto**

Son reconocidos como Propiedades, netos, aquellos bienes que se usan para propósitos administrativos y operativos, y que tienen una vida útil mayor a un periodo.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se han establecido indicios de deterioro.

i) **Medición en el reconocimiento inicial**

Las Propiedades se miden inicialmente por su costo histórico. El costo de las Propiedades comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluir los aranceles de importación y los impuestos no recuperables si fuere el caso, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

ii) **Medición posterior**

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía sólo mantiene registrados terrenos – inmuebles en sus estados financieros, los cuales son reconocidos inicialmente al costo y no han sido reconocidos revalúos posteriores de acuerdo a su política contable.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no posee bienes sujetos a depreciación.

h) **Impuesto a la renta**

La Compañía registra, si lo hubiere, el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente e impuestos diferidos y se reconoce en los resultados del período, excepto en la medida en que éstos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral y/o directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso, el impuesto también se reconoce en dichas partidas.

i) **Impuesto corriente**

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

ii) **Impuesto diferido**

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporales que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

PREDIAL COLOMBIA S. A. (En Liquidación)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los activos y pasivos presentados en los estados financieros de **PREDIAL COLOMBIA S.A.** no generan el reconocimiento de activos y/o pasivos por impuestos diferidos.

i) Provisiones, Activos contingentes y Pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad, y se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se considera como activos contingentes.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen situaciones que a criterios de la Administración de **PREDIAL COLOMBIA S.A.** requiera el reconocimiento de un activo y/o pasivo contingente en los estados financieros.

j) Capital social, reservas y distribución de dividendos

El estado de cambios en el patrimonio de los accionistas incluye: el capital social, aportes para futuras capitalizaciones, las reservas legal y facultativa y, los resultados acumulados. (*véase nota 7*). El capital social representa las acciones comunes, pagadas y en circulación emitidas.

Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

PREDIAL COLOMBIA S. A. (En Liquidación)**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

Incluyen todas las utilidades actuales y de periodos anteriores.

Resultados Acumulados

De acuerdo a la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general.

Hasta el año 2015 los resultados acumulados, comprende Pérdidas acumuladas por la no generación de ingresos, A partir del año 2016, de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Compañía, las compañías deberán considerar que todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en los ejercicios económicos, y que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado, si los hubiere en el periodo vigente.

k) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en los estados financieros, en el período en el cual los dividendos son aprobados por la Junta General de Accionistas.

l) Estado del resultado integral

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral, en un único estado financiero. Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

m) Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento comercial que la Compañía pueda otorgar como financiamiento, sin embargo, debido a que no ha existido financiamiento los ingresos han sido registrados sin generar ningún descuento por financiamiento.

La compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, y es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia la compañía y se cumpla con los criterios específicos para cada tipo de ingreso como se describe más adelante.

Se considera que el monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la prestación del servicio hayan sido resueltas. Los ingresos de la compañía se reconocen cuando ha entregado el servicio al cliente de acuerdo con la condición pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada.

Ingresos ordinarios

Tal como se indica en la Nota 2 – Operaciones, la Compañía no ha generado ingresos por su objeto social.

n) Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a los resultados del período en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que sea

PREDIAL COLOMBIA S. A. (En Liquidación)**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello, si los hubiere.

o) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Flujos de efectivo: Comprende el efectivo en bancos.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía que es el arrendamiento de bienes inmuebles, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo en caja y bancos.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

p) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasifica y presenta un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- i) se espera consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación;
- ii) se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se espera realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trata de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la Sección 7 de la NIIF para las Pymes), cuya utilización no está restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasifican y presentan como corrientes, cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperan liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantienen fundamentalmente para negociación;
- iii) deben liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- iv) la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos son clasificados como no corrientes.

De acuerdo a lo establecido en la Sección 3 de la NIIF para las Pymes, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre en su proceso normal de actividades. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

PREDIAL COLOMBIA S. A. (En Liquidación)**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017****1. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura**

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar el valor económico de sus flujos de efectivo, así como de sus activos y, en consecuencia, sus resultados operacionales. Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen, deudas con partes relacionadas y acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. El propósito principal de estos pasivos financieros es conseguir financiamiento para el desarrollo de sus operaciones habituales. La Compañía tiene activos financieros, tales como efectivo en caja y bancos provenientes directamente de sus operaciones.

Debido al tipo de operación que realiza la Compañía, tal como se indica en la Nota 2 – Operaciones, la Administración de la Compañía no considera que existen riesgos relacionados a su situación financiera y operativa.

3. EFFECTIVO

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

	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Bancos	112.150	37.446
Total	112.150	37.446

Bancos en los años 2016 y 2017, constituyen recursos en cuentas corrientes en Banco Bolivariano US\$ 115,773 y US\$ 34,445, respectivamente; Banco del Pichincha US\$ 24,085 y US\$ 77,705.

4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

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

	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Cientes; por venta de casas y solares	230.917	206.955
Intereses por cobrar	43.430	32.890
Total documentos y cuentas por cobrar	274.347	239.845
(-) Documentos por cobrar clientes, y otras, corto plazo	(136.409)	(87.360)
Saldo a largo plazo	137.938	152.485

Cientes; representan créditos concedidos por financiamiento principalmente de casas y secundariamente terrenos de la Urbanización Casa Grande con plazos promedio entre 6 y 15 años (un crédito a 4 años) y tasa de interés del 10% anual. Estos créditos están garantizados con hipotecas de los bienes vendidos y documentos a favor de la Compañía.

6. INVENTARIOS

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

	<u>2017</u>
Casas para la venta (1) negociadas	125.542

PREDIAL COLOMBIA S. A. (En Liquidación)**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

Total	125.542
--------------	----------------

7. ACTIVOS FIJOS

Durante los años 2016 y 2017, no hubo compras; en ambos años solo hubo el movimiento de la cuenta depreciación, como sigue:

	Saldos dic. 31,2015	Depreciación	Saldos dic. 31,2016
Costo:			
Muebles enseres y equipo de oficina	972		972
Equipos de computación	3.806		3.806
Subtotal costo	4.778	-	4.778
Depreciación acumulada	(4.674)	(76)	(4.750)
Total	104	(76)	28

	Saldos dic. 31,2016	Depreciación	Saldos dic. 31,2017
Costo:			
Muebles enseres y equipo de oficina	972		972
Equipos de computación	3.806		3.806
Subtotal costo	4.778	-	4.778
Depreciación acumulada	(4.750)	(28)	(4.778)
Total	28	(28)	-

8. ANTICIPOS RECIBIDOS E INTERESES

Al 31 de diciembre del 2017, representan principalmente valores recibidos de clientes por abonos a la cuota de entrada y reservación de casas y terrenos, los cuales son liquidados luego de formalizada la venta. Están distribuidos como sigue:

	2017
- Anticipos:	
Para compra de villas	145,671
Total	145,671

9. IMPUESTOS Y CUENTAS POR PAGAR

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

	2016	2017
Impuesto a la plusvalía, provisión	61.794	59.363
Impuesto a la Renta por pagar		13.502
Proveedores	367	387
Sueldos y beneficios sociales	941	433
Total	63.102	73.685

PREDIAL COLOMBIA S. A. (En Liquidación)**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

Impuesto a la plusvalía por US\$ 61.794 corresponde a saldo de provisión efectuada en años anteriores para cubrir el pago a la M.I. Municipalidad de Cuenca, cuando se otorguen las escrituras a los clientes.

10. INTERESES POR PAGAR, ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2017, corresponden a saldo del costo financiero de la deuda original de US\$ 5.728.517 por cesión realizada en el año 2002 de 124 lotes de terrenos, más obras civiles en la Urbanización Santa María de Casa Grande y préstamos posteriores para capital de trabajo. El pasivo por costo financiero fue reconocido en el año 2011 con una tasa de interés 5,80%. La evolución de la deuda por capital e intereses, desde inicio del año 2010 está conformada como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>Necopa S.A.</u>	<u>Vapcorporation</u> <u>Cía. Ltda.</u>	<u>Deuda</u> <u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre, 2010	143.031	40.493	183.524
(-) Cinco abonos realizados entre enero y diciembre, 2011	(232.070)		(232.070)
(-) Cinco abonos realizados entre enero y diciembre, 2011		(55.930)	(55.930)
(+) Costo financiero del préstamo original por US\$ 5.728.517	697.651	156.614	854.265
Saldos al 31 de diciembre, 2011	608.612	141.177	749.789
(-) Tres abonos realizados entre enero y diciembre, 2012	(104.754)	(25.246)	(130.000)
Saldos al 31 de diciembre, 2012	503.858	115.931	619.789
(-) Tres abonos realizados entre enero y diciembre, 2013	(222.401)	(53.599)	(276.000)
Saldos al 31 de diciembre, 2013	281.457	62.332	343.789
(-) abonos realizados entre enero y diciembre, 2014	(65.270)	(15.370)	(81.000)
Saldos al 31 de diciembre, 2014	216.187	46.602	262.789
Saldos al 31 de diciembre, 2015	216.187	46.602	262.789
(-) abonos realizados entre enero y diciembre, 2016	(64,464)	(15,536)	(80.000)
Saldos al 31 de diciembre, 2016	151.723	31.066	182.789
(-) abonos realizados entre enero y diciembre, 2017	(38.142)	(9.127)	(47.269)
Saldos al 31 de diciembre, 2017	113.581	21.939	135.520

11. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

13.1 Gestión de riesgos financieros; En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, Predial Colombia S.A. - En Liquidación 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.

13.2 Riesgo de tasas de interés; Predial Colombia se encuentra expuesta a un riesgo bajo en la tasa de interés debido a que sus activos financieros representados por las cuentas por cobrar originadas en las promesas de compra venta tienen establecida una tasa fija, y respecto a su principal pasivo financiero con los accionistas, éste corresponde solo a intereses. Los anticipos recibidos de clientes no generan costo financiero.

13.3 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. Este riesgo está bajo control por cuanto la recuperación de la cartera está garantizada con el

PREDIAL COLOMBIA S. A. (En Liquidación)**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

inmueble negociado, ya que las escrituras de compra - venta son otorgadas con la cancelación total de la deuda.

13.4 Riesgo de liquidez; Existe un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto y largo plazo. La Compañía ha manejado el riesgo de liquidez desde la constitución de la compañía en base al financiamiento de los principales accionistas mediante la entrega de lotes de terreno como capital de trabajo.

13.5 Riesgo de capital; Predial Colombia gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de cumplir como empresa en marcha, hasta que concluya la formalización de las ventas de las dos urbanizaciones, mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas vía dividendos y cancelación de intereses. La Administración revisa la estructura de capital. Como parte de esta revisión, considera el costo del capital y los riesgos asociados.

14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016 y 2017, la estructura del capital social está conformada como sigue:

<u>Accionistas</u>	<u>Participación</u>	
	<u>%</u>	<u>(US dólares)</u>
Necopa S.A.	61,33	1.079.406
Vapcorporación Cía. Ltda.	18,81	331.003
Ing. Leonardo Carvajal Huerta (+)	8,64	152.004
Arq. Rafael Malo Cordero	4,32	76.000
Alcazarhold S.A.	3,15	55.370
Dr. Mauricio Vázquez Cueva	0,86	15.197
Ferle S.A.	0,76	13.368
Ing. Daniela Ramos Vázquez	0,86	15.197
Dr. Sergio RamosVázquez	0,31	5.427
Sra. Patricia Malo Ordoñez	0,24	4.257
Eco. Juan VázquezMalo	0,24	4.257
Ing. Pedro Vázquez Malo	0,24	4.257
Sr. David Vázquez Malo	0,24	4.257
Total	100,00	1.760.000

Como consecuencia de la fusión por absorción inscrita en el Registro Mercantil el 17 de diciembre del 2007, el capital suscrito de Predial Colombia S.A. - En Liquidación, fue aumentado en US\$ 760.000, quedando desde esa fecha el capital suscrito y pagado de la Compañía en US\$ 1.760.000, constituido por 1.760.000 acciones ordinarias de US\$ 1,00 cada una.

15. INTERESES GANADOS

Durante los años 2016 y 2017, están conformados como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Ingresos por venta terrenos	-	135.628
Intereses por financiamiento	112.095	15.631
Intereses por mora	9.797	1.827

PREDIAL COLOMBIA S. A. (En Liquidación)**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

Intereses por inversiones	13.938	-
Otros ingresos	-	2.421
Total	135.830	155.507

13. GASTOS DE OPERACIÓN

El costo de venta aplicable para el año 2017 asciende a US\$ 56.321, corresponde a la venta del terreno de Cuenca.

14. GASTOS DE OPERACIÓN

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

	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Honorarios profesionales	22.812	21.666
Sueldos y beneficios sociales	6.467	6.496
Servicios prestados	1.572	406
Imp. Tasas y contribuciones	6.488	12.323
Gastos de Representación	247	429
Transporte	85	55
Publicidad y Marketing	90	113
Depreciación y amortización	76	28
Otros (atenciones, materiales de oficina)	163	440
Total	38.000	41.946

19. IMPUESTO A LA RENTA**a) Impuesto a la renta corriente**

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

		<u>2016</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	(A)	6.277	57.211
(+) Gastos no deducibles		421	22
Base imponible para impuesto a la renta		6.698	57.233
(-) Impuesto a la renta 25% año 2016	(B)	(1.675)	(14.308)
Anticipo pagado año 2017		-	806
Utilidad neta del ejercicio (A –B)		4.602	42.902

20. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

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

21. EVENTOS POSTERIORES

La Administración de la Compañía considera que entre el 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2017 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.