PREDIOS E INVERSIONES GENERALES PREINGESA SA
Notas Comparativas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

(Expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota 1.- Actividad

Predios e Inversiones Generales Preingesa SA. Fue constituida el 20 de abril del 1981 e inscrita en el Registro Mercantil el 26 de mayo del 1981, su objeto social principal es dedicarse a las actividades de urbanización. La Empresa es una Sociedad Anónima, cuyo domicilio se encuentra en la ciudad de Quito en la Calle: Av. Pampite Número: S/N Intersección: Av. Chimborazo Ubicación: Junto al Reservorio de la Empresa Eléctrica.

Nota 2.- Resumen de Políticas Contables

a) Bases de presentación

Los Estados Financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Están presentados en Dólares, que es la moneda de presentación y la moneda funcional de la compañía.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos.

Instrumentos Financieros

Inversiones en acciones ordinarias sin opción de venta.
La inversiones en acciones ordinarias sin opción de venta en las entidades que no son asociadas, negocios conjuntos ni subsidiarias se miden inicialmente al precio de transacción, excluidos los costos de transacción. A partir de entonces, dichas Inversiones se miden a valor razonable reconocidos en resultados.

Si el valor razonable no puede medirse con fiabilidad, las inversiones se miden al costo menos el deterioro del valor. Los dividendos se incluyen en otros ingresos.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocido en los Estados Financieros comprenden los saldos de caja chica y saldos bancarios sujetos a un riesgo no significativo y de entera disposición de la Compañía.

b) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Son registradas a su valor razonable, no incluirán una provisión para reducir su valor al de probable realización, pues la empresa no otorga créditos mayores a 30 días.

Aquellas cuentas que pasan el año se mantendrán en los Estados Financieros hasta que puedan considerarse como un gasto deducible por cuentas incobrables una vez transcurridos cinco años como indica la ley.

Preingesa, otorga préstamos ocasionalmente a sus empleados. Los préstamos por cobrar se miden al costo amortizado empleando el método del interés efectivo menos cualquier deterioro del valor.

c) Otras Cuentas por Cobrar

Incluye los pagos anticipados que corresponden a anticipos entregados a proveedores que son registrados a su valor razonable.

Los créditos tributarios a favor de la empresa tanto de Impuesto al Valor Agregado (IVA), como de Impuesto a la Renta se registran al valor mantenido en las correspondientes declaraciones después de haber liquidado y declarado los mismos.

Las cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar, son registradas a su valor razonable y no generan los correspondientes intereses.

d) Deterioro del valor de activos financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, se revisan los importes en libros de los activos financieros que no se miden al valor razonable para determinar si se encuentra alguna evidencia objetiva del deterioro del valor. Si la hay, se reconoce una pérdida por deterioro de inmediato en los resultados y el importe en libros de las cuentas comerciales por cobrar se reduce en consecuencia.

e) Propiedad, Planta y Equipo

Para que un bien sea registrado dentro de este rubro se considerara el tiempo que va a ser utilizado en las actividades del normal giro del negocio de la empresa siempre y cuando este sea mayor a un ejercicio fiscal. Se registran según el grupo de Propiedad, Planta y Equipo al que corresponda, a valor de adquisición y en la fecha de la transacción que se sustentara según Comprobante de Venta Valido o Contrato Mercantil Legalizado; los grupos a considerarse son los siguientes:

- Muebles y Enseres;
- Maquinaria y Equipo;
- Equipos de Oficina;
- Equipos de Computación;
- Vehículos;

Mensualmente se considerara el registro de la depreciación según los porcentajes máximos especificados en la legislación aplicable, partiendo de la fecha de inicio del uso del mismo.

En el caso de decidir vender un bien se procederá a reconocer la correspondiente perdida o utilidad según el valor de la venta; para determinar dicho resultado se partirá del valor neto del bien (Valor de Adquisición menos Depreciación Acumulada) a la fecha de venta del mismo.

f) Inversiones no Corrientes

Los anticipos entregados para desarrollo de proyectos inmobiliarios que se encuentran en la etapa de inicio y desarrollo de factibilidad del proyecto; y, que aun no se consideran como un proyecto en marcha; se encuentran registrados a su valor razonable.

g) Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar corresponden a obligaciones con proveedores de bienes o servicios existentes a la fecha del balance surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad pueden estimar fiablemente.

h) Otras Cuentas por Pagar

Los Beneficios Sociales pendientes de pago a los empleados, en un plazo no mayor a un ejercicio fiscal, mantenidos como provisión para el pago en las fechas que se especifican la legislación laboral vigente. Además, la compañía definió los beneficios post empleo que corresponde a un plan de Jubilación Patronal y Desahucio, se registran con cargo a

resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del Estado de Situación Financiera, y que se determina anualmente con base a estudios realizados por profesionales en el tema, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de las obligaciones de beneficios definidos se determina descontado los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el perito. Los supuestos para determinar el estudio incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a las reservas para obligaciones por beneficios de jubilación y desahucio, las estimaciones están sujetas a variaciones que podrían ser importantes. El efecto, positivo o negativo sobre las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra directamente en resultados.

Los pagos anticipados que corresponden a anticipos recibidos de clientes son registrados a su valor razonable.

Obligaciones corrientes con el IESS y el Fisco pendientes de pago en un plazo no mayor a treinta (30) días registradas a su valor real.

También se registraran los anticipos recibidos de inversionistas de los proyectos que se encuentran en periodo de desarrollo; se mantienen registrados hasta que el proyecto sea 100% factible de desarrollo, al valor real recibido por la empresa.

i) Capital Pagado

Se registra el capital con que la empresa fue legalmente constituida.

j) Reservas

Las reservas se registran una vez celebrada la Junta General de Socios en la que se aprueba el resultado del ejercicio económico, siempre y cuando se registre una Utilidad del Ejercicio, este equivale al 10% de la Utilidad una vez deducida la Participación de Empleados e Impuestos. Reserva de capital se registra una vez celebrada la Junta General Extraordinaria de Socios en donde se resuelve crear esta reserva.

k) Resultados Acumulados

Estos se desprenden de la decisión de la Junta de General de Socios siempre y cuando decidan acumular el resultado del ejercicio económico.

l) Resultados del Ejercicio

Se registran los Resultados del Ejercicio una vez deducidos la Participación de Empleados e Impuestos.

m) Reconocimiento de Ingresos

La Empresa genera ingresos como producto directo del giro del negocio. En cuanto están ingresos propios del giro del negocio, estos se reconocerán cuando sea probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Empresa y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente.

Las ventas serán reconocidas una vez que el servicio se haya prestado y sea probable que los ingresos por la prestación de dicho servicio ingresen a la compañía.

n) Uso de estimaciones y supuestos significativos

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de estimaciones y supuestos que afectaron los Activos, Pasivos, Ingresos, Costos y Gastos, presentados en los Estados Financieros. La Gerencia necesariamente efectúa juicios y estimaciones que tienen un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los Estados Financieros bajo NIIF.
Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos años, lo que se realizaría en su caso de forma prospectiva. Las principales estimaciones y sus supuestos se presentan a continuación:

a) Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la Legislación Tributaria aplicable. Aún cuando la Empresa considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, pueden surgir discrepancias con el Organismo de Control Tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

b) Obligaciones por beneficios a empleados post empleo

La empresa en la actualidad cuenta con 15 empleados.
Preingesa tiene la obligación con sus empleados actuales y anteriores de garantizarles pensiones acordes a sus esquemas de pensiones de beneficios definidos según el salario final. Las condiciones de los

esquemas obligan a ofrecer a los empleados una pensión equivalente al 1.5% de su salario final por cada año de servicio prestado. Los planes de pensiones de beneficios definidos son parcialmente financiados por la entidad mediante pagos a entidades legales separadas establecida con el único propósito de pagar las pensiones de los empleados.

Mide los pasivos (activos) por beneficios definidos al valor presente de sus obligaciones dentro de los planes de beneficios a la fecha sobre la que se informa, y les resta el valor razonable a la fecha sobre la que se informa de los activos del plan con los cuales se liquidarán directamente las obligaciones. Las obligaciones correspondientes a los planes de beneficios definidos se determinan usando el método de la unidad de crédito proyectada. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en los resultados durante el periodo en el que ocurren.

c) Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

Nota 3.- Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Se conforma de la siguiente manera:

		2018		2017
EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN EFECTIVO		**3.505,12**		**7.911,44**
	$		**$**	
Caja General	$	0.00	$	0.00
Caja Chica		200,00		200,00
Banco Pichincha 3014701104	$	13,56	$	13,56
Banco Bolivariano 5075000175	$	3.291,56	$	7.697,88

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y bancos.

Nota 5.- Activos Financieros

Se conforma de la siguiente manera:

	2018	2017
ACTIVOS FINANCIEROS	**$ 14.284,06**	**$ 216.680,12**
Cuentas Por Cobrar Clientes	$ 13.816,30	$ 211.534,18
Cuentas por cobrar no relacionadas	$ 467,76	$ 5.145,94

Nota 6.- Activos por impuestos corrientes

Se conforma de la siguiente manera:

	2018	2017
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	**$ 9.089,17**	**$ 16.206,46**
Crédito Tributario IVA	$ 0,00	
Retenciones en la Fuente de Imp. Renta	9.089,17	$ 11.751,85
Crédito Tributario a favor de la empresa (IR) años anteriores	$ 0,00	$ 4.454,61
Anticipo de Imp. Renta	$ 0,00	$ 0,00

Nota 7.- Otros Activos Corrientes

Se conforma de la siguiente manera:

	2018	2017
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	**$ 6.370,58**	**$ 214,78**
Anticipo a Proveedores	$ 6.370,58	$ 214,78

Nota 8.- Propiedad, Planta y Equipo

Se conforma de la siguiente manera:

		2018		2017
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		**6.126,22**		**7.026,22**
Equipo de Riego	$	9.000,00	$	9.000,00
Equipo Topográfico	$	5.000,00	$	5.000,00
Equipo de Jardinería	$	3.990,00	$	3.990,00
Equipo de oficina	$	2.002,00	$	2.002,00
Equipo de Computación	$	16.193,31	$	16.193,31
Vehículos	$	72.705,36	$	72.705,36
Depreciación del Costo de Equipo de riego	$	(2.975,00)	$	(2.075,00)
Depreciación del Costo de Equipo Topográfico	$	(5.000,00)	$	(5.000,00)
Depreciación del Costo de Equipo de Jardinería	$	(3.990,00)	$	(3.990,00)
Depreciación del Costo Equipo de oficina	$	(2.002,00)	$	(2.002,00)
Depreciación del Costo de Equipo de Computación	$	(16.193,31)	$	(16.193,31)
Depreciación del Costo de Vehículo	$	(72.604,14)	$	(72.604,14)

Nota 9.- Otras Ctas. y Dtos. por cobrar no Corrientes Relacionadas Locales

Se conforma de la siguiente manera:

	2018	2017
OTRAS CTAS. Y DTOS. POR COBRAR NO CORRIENTES RELACIONADAS LOCALES	**40.344,29**	**28.207,39**
WRL Promotora Inmobiliaria por cobrar	0,00	0,00
Otras cuentas por cobrar	40.344,29	28.207,39

Nota 10.- Otras Ctas. y Dtos. por cobrar no Corrientes No Relacionadas Locales

Se conforma de la siguiente manera:

	2018	2017
OTRAS CTAS. Y DTOS. POR COBRAR NO CORRIENTES NO RELACIONADAS LOCALES	**15,25**	**15,25**
Otras cuentas por cobrar Esmigal	0,00	0,00
Inmobiliaria Matovelle	0,00	0,00
Ampliación CC. La Esquina	0,00	0,00
Anticipos varios	0,00	0,00
Proyectos Umbria y Machachi	15,25	15,25
Johana Dillon (La Quinta)	0,00	0,00

Nota 11.- Otros Activos No Corrientes

Se conforma de la siguiente manera:

	2018	2017
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	**179.674,90**	**214.674,90**
Proyecto Loma de San Pedro (Onida)	0,00	6.453,68
Proyecto Los Huertos	171.748,28	180.737,09
Hnos. Espinosa Holguin	7.175,32	7.175,32
Proyecto Lote F-1	751,30	751,30
Loma de San Pedro	0,00	17.358,27
Palermo	0,00	2.199,24

Nota 12.- Cuentas y documentos por pagar

Se conforma de la siguiente manera:

	2018	2017
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	**$ 46.161,27**	**$ 17.839,74**
Proveedores no relacionados locales	$ 46.161,27	$ 17.839,74

Nota 13.- Otras Cuentas y Documentos por pagar Comerciales Corrientes No Relacionadas Locales

Se conforma de la siguiente manera:

	2018	2017
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR COMERCIALES CORRIENTES NO RELACIONADAS LOCALES	0,00	11.900,00
Cuentas por pagar Asegal	0,00	11.900,00
Cuentas por pagar Palermo	0,00	0,00

Nota 14.- Otros Obligaciones corrientes

Se conforma de la siguiente manera:

	2018	2017
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	**$ 97.161,65**	**$ 140.596,08**
Impuestos mensuales por pagar	$ 2.377,32	$ 21.883,27
Impuesto a Renta por pagar del ejercicio	$ 18.019,85	$ 35.690,55
Obligaciones con el IESS	$ 4.252,51	$ 13.288,33
Pasivos Corrientes por beneficios a empleados	$ 32.490,94	$ 36.381,52
Participación Laboral	$ 40.021,03	$ 33.352,41
Sueldos por pagar	$ 0,00	$ 0,00

Nota 15.- Anticipo de clientes

Se conforma de la siguiente manera:

	2018	2017
ANTICIPOS DE CLIENTES	**$ 0,00**	**$ 28.044,06**
Anticipo de Clientes	$ 0,00	$ 28.044,06

Nota 16.- Otros Pasivos Corrientes

Se conforma de la siguiente manera:

	2018	2017
OTROS PASIVOS CORRIENTES	**$ 0,00**	**$ 5.275,01**
Otros pasivos corrientes	$ 0,00	5.275,01

Nota 17.- Por pagar a accionistas, socios, participes, beneficiarios u otros locales

Se conforma de la siguiente manera:

	2018	2017
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	**$ 9.031,26**	**$ 9.031,26**
Obligaciones L/P Francisco Romo Leroux	$ 9.031,26	9.031,26

Nota 18.- Otras por cobrar relacionadas locales

Se conforma de la siguiente manera:

	2018	2017
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	**$ 0,00**	**$ 202.097,24**
Cuentas por pagar proyecto Pallares Gándara	$ 0,00	202.097,24

Nota 19.- Pasivos no corrientes por beneficios a los empleados

Se conforma de la siguiente manera:

	2018	2017
PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	**$ 46.301,59**	**$ 48.755,95**
Jubilación patronal largo plazo	$ 46.301,59	$ 48.755,95

Nota 20.- Capital Suscrito y Pagado

Se conforma de la siguiente manera:

	2018	2017
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	**$ 800,00**	**$ 800,00**
Capital Social Francisco Romo Leroux	$ 796,00	$ 796,00
Capital Social Maria Jose Romo Leroux	$ 4,00	$ 4,00

Nota 21.- Aporte de Socios o Accionistas para Futura Capitalización

Se conforma de la siguiente manera:

	2018	2017
APORTE A FUTURAS CAPITALIZACIONES	**$ 0,00**	**$ 0,00**
Francisco Romo Leroux	$ 0,00	$ 0,00
María Jose Romo Leroux	$ 0,00	$ 0,00

Nota 22. – Reservas

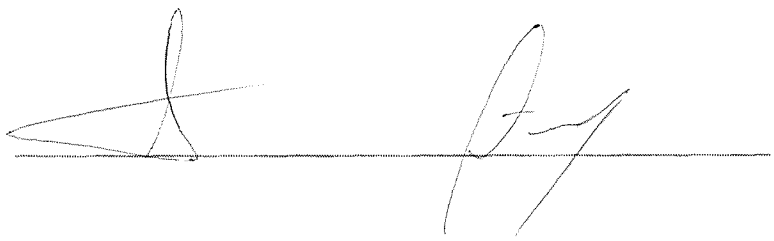
Se conforma de la siguiente manera:

	2018	2017
RESERVAS	**$ 7.677,22**	**$ 19.416,14**
Reserva legal	$ 7.677,22	$ 14.394,75
Reserva de Capital	0,00	5.021.39

Nota 23. – Resultados acumulados

Se conforma de la siguiente manera:

		2018		2017
RESULTADOS ACUMULADOS	**$**	**0,00**	**($**	**137.691,69)**
Ganancias acumuladas	$	0,00	$	513,76
Pérdidas acumuladas		0,00		(138.205,45)
Resultado acumulados provenientes de la adopción NIIF´S	$	0,00	$	0,00

Nota 25.- Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de presentación de los Informes Financieros a las entidades de control, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros que no se hayan revelado en los mismos.