

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S. A.:

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2014

Contenido

Informe de los Auditores Independientes	1
Estados Financieros Auditados	2
Estados de Situación Financiera	3
Estados de Resultado Integral	4
Estados de Cambios en el Patrimonio	5
Estados de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S. A.:

Introducción

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S. A.**, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

La gerencia de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), y de su control interno determinado, para permitir la preparación de estados financieros, que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros adjuntos, con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una certeza razonable, de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

TAS

AUDITORES Y CONSULTORES
EMPRESARIALES

-TAS-
Audítores y Consultores Empresariales
Dirección: AV. 9 de Octubre 424
entre Baquerizo Moreno y Chile
Edificio Gran Pasaje
Piso: 2
Oficina: 213

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PEDRIAL INDUSTRIAL PEDRISA S. A.**, al 31 de diciembre de 2014, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en la propia fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), según se describe en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos.

TAXES AND AUDITING SERVICES
INTERNATIONAL TAS C. LTDA.

Peter Cadena

Representante Legal

Registro Nacional de Auditores Externos
SC-RNAE-2 N° 599

Guayaquil, Ecuador

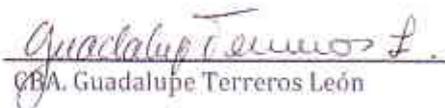
6 de Julio del 2015

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

		<u>31 de Diciembre</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y Bancos	(Nota 4)	106,11	76,31
Deudores Comerciales y Otras cuentas por cobrar	(Nota 5)	24,587,16	7,064,46
Total activos corrientes		<u>24,693,27</u>	<u>7,140,77</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inversiones Instrumentos de Patrimonio	(Nota 8)	543,00	543,00
Propiedades, muebles y equipos, neto	(Nota 6)	376,46	470,54
Propiedades de Inversión	(Nota 7)	2,399,960,34	2,399,960,34
Cuentas por Cobra L/P Filiales	(Nota 10)	528,968,51	522,836,40
Total de Activos no corrientes		<u>2,929,848,31</u>	<u>2,923,810,28</u>
Total de Activos		<u>2,954,541,58</u>	<u>2,930,951,05</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(Nota 9)	18,512,27	14,022,06
Total Pasivos corrientes		<u>18,512,27</u>	<u>14,022,06</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar Relacionadas	(Nota 10)	36,735,60	13,138,97
Total de Pasivos no corrientes		<u>36,735,60</u>	<u>13,138,97</u>
Total de Pasivos		<u>55,247,87</u>	<u>27,161,03</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital Social	(Nota 14)	800,00	800,00
Reserva de capital		52,104,45	52,104,45
Ajuste primera adopción de las NIIF		2,881,567,80	2,881,567,80
Pérdidas Acumuladas		(30,682,23)	(21,492,51)
Pérdida del Ejercicio		(4,496,31)	(9,189,72)
Total de patrimonio de los accionistas		<u>2,899,293,71</u>	<u>2,903,790,02</u>
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>2,954,541,58</u>	<u>2,930,951,05</u>



Ing. Pedro Isaías Bucaram
Gerente General



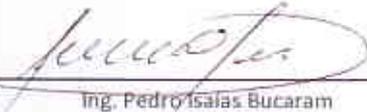
CBA. Guadalupe Terreros León
Contador

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

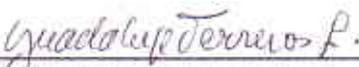
PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

Estados de Resultado Integral
Expresado en Dólares de los E.U.A

		<u>31 de Diciembre</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ventas netas	(Nota 15)	0,00	0,00
Gastos de Operación	(Nota 16)	(4.527,94)	(9.276,97)
Gastos Financieros		0,00	0,00
Utilidad de operación		<u>(4.527,94)</u>	<u>(9.276,97)</u>
Otros Ingresos (Dividendos)		<u>31,63</u>	<u>87,25</u>
Utilidad antes de Participación trabajadores		(4.496,31)	(9.189,72)
Participación Trabajadores 15%		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Pérdida del Ejercicio		<u>(4.496,31)</u>	<u>(9.189,72)</u>



 Ing. Pedro Isaias Bucaram
 Gerente General



 CBA. Guadalupe Terreros León
 Contador

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

PEDRIAL INDUSTRIAL PEDRISA S.A.
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
[Expresado en Dólares de Estados Unidos]

	Capital Social	Reserva de Capital	Ajuste Primera Adopción de NIIF	Pérdidas Acumuladas	Total
Saldo al 1 de enero del 2013	800,00	52.104,45	2.881.567,80	(21.492,51)	2.912.979,74
Mas (menos) Transacciones durante el año Pérdida del Ejercicio				(9.189,72)	(9.189,72)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	800,00	52.104,45	2.881.567,80	(30.682,23)	2.903.790,02
Mas (menos) Transacciones durante el año Pérdida del Ejercicio				(4.496,31)	(4.496,31)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	800,00	52.104,45	2.881.567,80	(35.178,54)	2.899.293,71


 Ing. Pedro Isaias Bucaram
 Gerente General


 Guadalupe Terreros Leon
 Contador

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

PEDRIAL INDUSTRIAL PEDRISA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Expresado en Dólares de los E.U.A

31 de Diciembre

2014

2013

FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

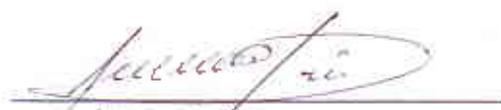
Efectivo pagado a Proveedores y otros	(17,466,35)	(4,710,56)
Efectivo generado por las Operaciones	(17,466,35)	(4,710,56)
Intereses Ganados	31,63	87,25
Flujo neto de efectivo proveniente de las actividades de operación	(17,434,72)	(4,623,31)

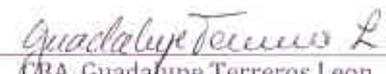
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Compra de acciones	0,00	(48,00)
Préstamos a Terceros Relacionados	(6,132,11)	(485,235,33)
Venta de Propiedades De Inversión	0,00	485,235,33
Flujo neto de efectivo proveniente de las actividades de inversión	(6,132,11)	(48,00)

FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Por prestamos L/P Accionistas	0,00	4,536,32
Pagos de préstamos a Cía. Relacionadas L/P	23,596,63	0,00
Flujo neto de efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	23,596,63	4,536,32
Aumento o (disminución) neta de efectivo en caja y bancos	29,80	(134,99)
Efectivo en Caja y Bancos al inicio del año	76,31	211,30
Efectivo en Caja y Bancos al final del año	106,11	76,31


 Ing. Pedro Isaias Bucaram
 Gerente General


 CBA: Guadalupe Terreros Leon
 Contador

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

1. Información General

La actividad principal de la Compañía es la construcción de obras de ingeniería Civil, la compra y venta y arrendamiento de bienes inmuebles, a la realización de actos de mandato representación; comisiones, administración de bienes raíces en general. En general como medio para el cumplimiento de sus fines podrá celebrar contratos y toda clase de actos jurídicos permitidos por las leyes del Ecuador, sean de la naturaleza que fueren y que tengan relación con el presente objeto, así como intervenir en la constitución de compañías, adquirir acciones, participaciones o cuotas en otras compañías relacionadas con su objeto.

La Compañía es una sociedad anónima, constituida mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario séptimo del Cantón Guayaquil, Dr. Jorge Maldonado Rennella, de fecha 8 de noviembre del 1979, aprobada su Constitución mediante Resolución No. 11246 del 25 de febrero de 1980 de la Superintendencia de Compañías, regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 50 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 26 de julio 1980.

La estructura accionaria de la Compañía al 31 de Diciembre del 2014 está conformada por el Sr. Pedro Jose Isaias Adum, con el 99% y por el Sr. Alexa María Isaias Adum, con el 1,00%, y de participación.

El domicilio principal de la Compañía donde desarrolla sus actividades es en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil, Calle Chile 402 y Aguirre Hotel Doral piso 7.

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, la Compañía mantenía 35 años, desarrollando su actividad.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2014 la compañía registra pérdidas acumuladas de \$35.178,54 lo que excede al 50% del capital social suscrito y pagado, más reservas, lo cual coloca a la compañía en términos legales en causal de disolución.

La administración nos ha manifestado que los accionistas de la Compañía van a realizar aportes con el fin de incrementar el capital, según se necesario así como proveer del soporte financiero que la institución requiera para cumplir con sus obligaciones y disposiciones legales.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 1979 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con información publicada por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los tres últimos años:

31 de Diciembre:	Índice de Inflación Anual
2014	3.67%
2013	2.7%
2012	4.2%
2011	5.4%

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

Declaración de Cumplimiento

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la sección 35 de las Niif para las Pymes, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF para las PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2014 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

Base de Medición

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en base al costo histórico.

Moneda Funcional

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y de curso legal en el Ecuador.

Instrumentos Financieros

Activos Financieros

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos para su vencimiento son superiores a un año.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías definidas en la Sección 11:

- Efectivo en caja y bancos, incluyen el efectivo en caja y depósitos en bancos locales, los fondos son de libre disponibilidad.

Instrumentos Financieros (continuación)

- Inversiones en Instrumentos de Patrimonio.
- Cuentas por cobrar a compañías relacionadas, generadas principalmente por reembolso de gastos, prestamos transferencia para las actividades propias del negocio que se realizan con condiciones de crédito normales sin intereses,

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen crédito mayor de un año.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías definidas en la Sección 21:

- Cuentas y Documentos por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, con plazos normales menores a un año y no generan interés.

Instrumentos de Patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las participaciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo comprende tanto el efectivo en caja como los depósitos bancarios a la vista. Los depósitos a la vista incluyen aquellos realizados en entidades financieras que son exigibles y están disponibles de inmediato sin penalización alguna.

Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales se registran por su valor nominal y están referidas a facturas presentadas netas. Los intereses incluidos en el nominal de las transacciones que superen el ciclo comercial se diferirán y se amortizarán, imputándose a resultados según criterios financieros.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables.

La estimación para cobranza dudosa se calcula de acuerdo con las políticas establecidas por la Administración, sobre todo para aquellas cuentas con vencimientos pendientes de cobro con antigüedad superior a los 12 meses del año. Dicha estimación es calculada sobre la base de un análisis por cliente y se registra como gasto en el Estado de Resultado Integral.

Además se efectúa una verificación de la totalidad de las cuentas incobrables y/o los saldos vencidos por más de 180 días, sus posibilidades de ser recuperados de modo que su monto tenga un nivel que la Administración estima adecuado para cubrir eventuales pérdidas en la cuentas por cobrar a la fecha del cierre.

Inversiones en acciones ordinarias sin opción de venta

Las 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 con cambios en el 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.

Propiedades, muebles y equipos

Los elementos de propiedades, muebles y equipos se valoran inicialmente al costo de adquisición.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento que no extienda la vida útil se reconocen en los resultados del periodo en que se incurren.

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

Propiedades, muebles y equipos (continuación)

Posteriormente del reconocimiento inicial, los muebles y enseres, equipos de oficina, equipos de computación, maquinarias y vehículos están registrados al costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

El costo de propiedades, muebles y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, la vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Los activos en proceso están registrados al costo de adquisición. La depreciación de este activo comienza cuando esté en condiciones de uso.

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

La depreciación de los activos se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas técnicamente:

<i>Detalle</i>	<i>años</i>
Inmuebles(oficinas y departamentos)	20-80
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

Depreciación acumulada

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal.

En la depreciación de las propiedades, muebles y equipos se utilizan las siguientes tasas:

- Equipos de computación y software al 33 por ciento
- Mobiliario y enseres al 10 por ciento
- Vehículos al 20 por ciento
- Inmuebles al 5 por ciento

La vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario en caso de que exista algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de los activos.

Depreciación acumulada (continuación)

Al momento de que se vendan o se retiren los activos, se elimina su costo, depreciación y deterioro acumulados y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluyen en el Estado de Resultado Integral.

Propiedades de Inversión

Las Propiedades de Inversión cuyo valor razonable puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha, tras el reconocimiento inicial se miden al valor razonable con cambios en el valor razonable reconocidos en resultados. Todas las demás Propiedades de Inversión se contabilizan como Propiedades, muebles y equipos.

Acreedores

Los acreedores comerciales son obligaciones con proveedores a corto plazo basadas en condiciones normales y no tienen intereses y se reconoce la cuenta por pagar al importe sin descontar, que normalmente es el precio de la factura.

Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y el impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar se basa en la ganancia fiscal del año.

El impuesto diferido se conoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los Activos y Pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes.

Beneficios a los empleados, jubilación y desahucio

Los beneficios a los empleados comprenden todos los tipos de contra prestaciones que la entidad proporciona a los trabajadores, incluyendo administradores y gerentes, a cambio de sus servicios.

Los costos por todos los beneficios a los empleados a los que éstos tengan derecho como resultado de servicios prestados a la empresa durante el periodo sobre el que se informa se reconocen como un pasivo después de deducir los importes que hayan sido pagados directamente a los empleados.

En caso de que el valor pagado exceda a las aportaciones que se deben realizar según los servicios prestados hasta la fecha sobre la que se informa, se reconocerá el exceso como un activo en la medida en que el pago anticipado vaya a dar lugar a una reducción en los pagos a efectuar en el futuro o a un reembolso en efectivo.

Los beneficios post-empleo como lo son el pago por jubilación y desahucio se reconocen como un pasivo, luego de haber sido evaluados por un actuario.

Arrendamientos

En su inicio, el arrendamiento se clasifica como operativo o financiero. Los arrendamientos financieros transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas de la propiedad, todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Los pagos mínimos del arrendamiento por cobrar según acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen como un ingreso de actividades ordinarias de manera lineal, durante el plazo del arrendamiento.

Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital pagado.

Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

Distribución de Dividendos

Se reconoce como un pasivo en el ejercicio en que se aprueba el pago por parte de la Junta de Accionistas.

Ajustes por Adopción por Primera Vez de las NIIF para las PYMES

Esta cuenta ha sido creada por instrucciones de la Superintendencia de Compañías, con el propósito de registrar los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES, a la fecha de transición (1 de Enero del 2011).

De acuerdo a Resolución No. SC.ICL.CPA (FRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de Septiembre de 2011, el saldo deudor proveniente de los ajustes por adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES, solo podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico incluido, si los hubiere.

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto pueda ser medido confiablemente.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

Costos y Gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, 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.

Provisión para Cuentas Dudosas

Es determinada en base a una evaluación individual por deudor y colectiva, de las tendencias históricas de incumplimiento del deudor, la oportunidad y las condiciones económicas y crediticias actuales. El incremento en la estimación de cuentas incobrables es registrado en resultados.

Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades "NIIF para las PYMES" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas, las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Hasta el período contable terminado el 31 de Diciembre del 2011 la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los mismos que difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La conciliación entre el estado de situación financiera bajo las Normas Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) y las Normas Internacionales de Información Financiera al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011 es como sigue:

La conciliación del patrimonio al 1 de Enero del 2011 fue aprobada por la Junta General de Accionistas, y ratificada por la Junta General de Socios, cuando aprobó los estados financieros del 2013 bajo NIIF.

El efecto de la aplicación de las NIIF para PYMES fue el registro de un crédito en el patrimonio por \$2.881.567,80 al 31 de Diciembre de 2011.

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

Estado de Flujos de Efectivo por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2014:

El flujo de efectivo fue realizado utilizando el método directo, siguiendo con las estipulaciones de la Superintendencia de compañías del Ecuador.

Flujos de efectivo utilizados en actividades de operación

Los pagos realizados fueron para el pago de proveedores por la prestación de servicios necesarios para la administración de la empresa y el desempeño de las funciones de la misma. Así como pago de SRI.

Flujos de efectivo utilizado en actividades de inversión

Los flujos corresponde a desembolsos por préstamos a compañía relacionadas las misma que no generan interés.

Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación

Por otro lado se generaron credito por las cias relacionadas a favor de la compañía con el fin de financiar la operacion .

Conciliación del Patrimonio

El importe y los movimientos a las cuentas de patrimonio en le periodo terminado son como siguen:

Cuenta	Saldo 31 de Diciembre de 2014	Saldo 31 de Diciembre de 2013
Capital Social	800,00	800,00
Reserva de Capital	52.104,45	52.104,45
Ajuste primera adopcion de NIIF	2.881.567,80	2.881.567,80
Pérdidas Acumuladas	(30.682,23)	(21.492,51)
Pérdida del Ejercicio	(4.496,31)	(9.189,72)
Total Patrimonio	2.899.293,71	2.903.790,02

El capital social al 31 de diciembre de 2014, está compuesto por 2.000 acciones a \$0.04 cada una, totalmente pagadas, además quedo fijado el capital autorizado en la suma de \$ 800.00

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

Reserva legal

La Compañía al final de los ejercicios 2014 y 2013 tuvo pérdidas por lo que no se encuentra en la obligación de apropiarse de las reserva legal correspondiente como lo establece la ley de compañías.

Resultados del ejercicio

La Compañía, al 31 de diciembre de 2014, tiene un resultado de \$ (4,496.31)

4. Efectivo en Caja y Bancos

El saldo en caja y bancos consistían en:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Caja y Bancos	106,11	76,31
	<u>106,11</u>	<u>76,31</u>

5. Deudores Comerciales y Otras cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían en:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Impuestos anticipados	23.927,85	6.405,15
Otras Cuentas por Cobrar	659,31	659,31
	<u>24.587,16</u>	<u>7.064,46</u>
Provisión cuentas incobrables	-	-
	<u>24.587,16</u>	<u>7.064,46</u>

La Compañía no ha generado ingresos ni ventas a crédito durante el año 2014. Las demás cuentas por cobrar corresponden a impuestos anticipados de años anteriores.

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

6. Propiedad, Muebles y Equipos

Los movimientos de propiedad, muebles y equipos fueron como sigue:

	Muebles y Enseres	Equipos de Computo	Inmuebles	Total
Al 1 de enero del 2013				
Costo - restructurado	941,07	191,96	13.419,93	14.552,96
Depreciación acumulada	(376,44)	(191,96)	(13.419,93)	(13.988,33)
Valor en libros	564,63	-	-	564,63
Movimiento 2013				
Adiciones	-	-	-	-
Ventas y/o Bajas	-	-	-	-
Transferidos a Propiedades de Inversión se dispone de una medida fiable de valor razonable	-	-	-	-
Depreciación	(94,09)	-	-	(94,09)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	470,54	-	-	470,54
Movimiento 2014				
Adiciones y/o retiros	-	-	-	-
Depreciación	(94,08)	-	-	(94,08)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	376,46	-	-	376,46
Al 31 de diciembre del 2014				
Costo	941,07	191,96	13.419,93	14.552,96
Depreciación acumulada	(564,61)	(191,96)	(13.419,93)	(14.176,50)
Valor en libros	376,46	-	-	376,46

7. Propiedades de Inversión

La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión no se realizó al final del año 2014, por Peritos Independientes, calificados por la Superintendencia de Compañías, quienes utilizan, para ello, estimaciones de mercado actualizados para inmuebles comparables, con ajustes en función de cualquier variación en naturaleza, ubicación y condiciones.

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2014, consistían en:

<i>Descripción</i>	
Importe en libros al 31 de diciembre de 2013	2,399,960,34
Adiciones	
Transferidas de propiedades de inversión registradas como propiedades, planta y equipo, dado que se encontraba disponible una medida fiable de valor razonable en un contexto de negocio en marcha	-
Aumento en el valor razonable durante el año	-
Disposiciones	
Importe en libros al 31 de diciembre de 2014	2,399,960,34

8. Inversiones Instrumentos de Patrimonio

	valor razonable con cambio en resultados 31 de Diciembre		Costo amortizado 31 de Diciembre		Total 31 de Diciembre	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
<u>Activos Financieros</u>	<i>(US Dólares)</i>		<i>(US Dólares)</i>		<i>(US Dólares)</i>	
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	543,00	543,00	-	-	543,00	543,00
	<u>543,00</u>	<u>543,00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>543,00</u>	<u>543,00</u>

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Acciones Ordinarias sin opción de venta Cotizadas	543,00	543,00
Acciones Ordinarias sin opción de venta no Cotizadas	-	-
Total	<u>543,00</u>	<u>543,00</u>

Las Inversiones en Instrumentos de patrimonio están conformadas por 543 acciones del Banco del Pichincha C.A. con un valor nominal de \$1 por acción.

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S. A.**Notas a los Estados Financieros**

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

9. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Las cuentas y documentos por pagar consistían en:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores Locales	11.434,47	5.288,09
Impuestos y Contribuciones por Pagar	7.077,80	8.733,97
	<u>18.512,27</u>	<u>14.022,06</u>

10. Partes Relacionadas**Cuentas por Cobrar y Pagar Accionistas, Compañías Relacionadas y Otros**

	Naturaleza de la relación	País	31 de Diciembre	
			2014	2013
			<i>(US Dólares)</i>	
<u>Cuentas por pagar L/P</u>				
P.I.B.	Accionista	ECUADOR	20.498,32	2.134,51
PLA	Accionista	ECUADOR	2.569,81	2.569,81
INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO	Cía. Relacionada	ECUADOR	7.587,51	3.936,96
INDUSTRIAL BANIFE INBAFESA S.A.	Cía. Relacionada	ECUADOR	6.079,96	3.532,69
INVERDORAL	Cía. Relacionada	ECUADOR	0,00	965,00
			<u>36.735,60</u>	<u>13.138,97</u>
<u>Cuentas por Cobrar L/P</u>				
RELIT S.A.	Cía. Relacionada	ECUADOR	8.104,57	3.477,19
BUTRUS	Cía. Relacionada	ECUADOR	20.616,12	20.616,12
INVERDORAL	Cía. Relacionada	ECUADOR	14.932,49	13.507,76
PIB	Accionista	ECUADOR	485.235,33	485.235,33
			<u>528.968,51</u>	<u>522.836,40</u>

Las cuentas por cobrar y pagar Accionistas, Compañías Relacionadas y Otros, consistían en:

Las cuentas por cobrar accionistas representan valores pendientes de cobro originados por préstamos de los accionistas, las cuales no tienen fecha específica de vencimiento y no generan interés.

Administración y Alta Dirección

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía, incluyendo a la Gerencia General, así como los socios que la representan, no han participado al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 en transacciones no habituales y/o relevantes.

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

Remuneraciones y Compensaciones de la Gerencia Clave

El personal clave de la gerencia de la Compañía incluye la Presidencia Ejecutiva y su nómina de gerentes. Durante los años 2014 y 2013, los importes reconocidos como remuneraciones fijas, beneficios no monetarios, sueldos, beneficios sociales, otras bonificaciones y otros beneficios no monetarios de la gerencia clave de la Compañía. Se presentan como sigue:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
Sueldos fijos	-	-
Beneficios sociales	-	-
	-	-

11. Impuesto a la Renta

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
Pérdida del Ejercicio	(4.496,31)	(9.189,72)
Más (menos) partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	3.049,42	114,82
Ingresos Exentos	(31,63)	(87,25)
Pérdida Gravable	(1.478,52)	(9.162,15)
Impuesto a la renta	17.517,89	17.521,45

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22% (fue 22% en el 2013).

La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de declaración de impuesto a la renta del período corriente, el valor del anticipo de impuesto a la renta del siguiente período, el que es calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0.2% del patrimonio, el 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos tributables.

Si el impuesto causado en el período corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el período anterior, dicho valor del anticipo se convierte en el causado que deberá ser cancelado.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

Reformas Tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 583 del 24 de Noviembre del 2011, se expidió la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

. Cálculo del Impuesto a la Renta

Para el cálculo del impuesto a la renta se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos, hasta por un monto de US\$35,000, no será deducible el gasto sobre el exceso.

. Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Estarán gravados con tarifa 0% la adquisición de vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta US\$35,000.

. Impuestos Ambientales

Se crea el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehículos (IACV), que grava el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre, a excepción de aquellos vehículos destinados al transporte público y los directamente relacionados con la actividad o comercial.

. Impuestos a la Salida de Divisas (ISD)

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación de este impuesto en lo siguiente:

- Todo pago efectuado desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

12. Pasivos Diferidos

Jubilación patronal

Para el año 2014 no se realizó el respectivo análisis de estudio actuarial por actuarios independientes para la respectiva provisión por jubilación patronal, ya que la empresa no tiene personal.

Desahucio

Para el año 2014 no se realizó el respectivo análisis de estudio actuarial por actuarios independientes para realizar la respectiva provisión, ya que la empresa no tiene personal.

13. Instrumentos Financieros

Gestión de Riesgos Financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, corresponde a financiamiento con accionistas, otras cuentas por pagar. Estos pasivos financieros surgen de las operaciones de la Compañía, la misma que cuenta con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez. La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos de la Compañía. La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

Riesgo de Mercado

La Compañía brinda sus mercadería a consumidores finales, principalmente importación, exportación, compra, venta, distribución, fabricación, consignación, representación, alquiler y comercialización de toda clase de equipos eléctricos, insumos, materiales y suministros para la industria y a todos los actos de comercio reconocidos por la ley, los mismos que se han visto incrementados en los últimos años, debido a la serie de reformas en las leyes que hemos experimentado en el Ecuador, en los últimos años, por cuanto su máxima pérdida de mercado posible es muy reducida, en vista del escenario político y económico que se ha presentado en el país.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la Compañía.

De una manera general la Compañía ha tenido éxito en la recuperación de créditos en atraso.

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

13. Instrumentos Financieros (Continúa)

Riesgo de Liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades de operación. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses el cual es ajustado trimestralmente y monitoreado constantemente por la gerencia financiera agilizar sus coberturas de efectivo.

Los excedentes de efectivo mantenido por la Compañía y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo se administran en inversiones temporales de renta fija que generan intereses.

14. Capital

Al 31 de diciembre de 2014, el Capital Social está constituido por 2.000 acciones ordinarias y nominativas suscritas y pagadas al valor nominal de 0,40 cada una equivalentes a USD\$ 800,00.

15. Ingresos por Ventas

La Compañía presenta los siguientes ingresos:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Ventas Netas	-	-

16. GASTOS

Gastos de Administración.-

Los gastos de administración por pagos efectuados a terceros por compras de bienes y servicios, se detallan a continuación:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		
IMPUESTOS	-	5.688,68
CONTIBUCIONES Y SUSCRIPCIONES	1.320,61	2.930,47
OTROS ADMINISTRATIVOS	-	448,91
DEPRECIACIONES	94,08	94,09
OTROS GASTOS	3.113,25	114,82
	4.527,94	9.276,97

17. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

El Banco Central del Ecuador, referente al juicio coactivo No. 888-2004-BCE, con fecha 5 de febrero de 2015, por intermedio de la Ab. María Elvira Malo Cordero, Jueza de Coactiva, dispone suspender el presente juicio coactivo, advirtiendo a los coactivados que el incumplimiento de dos pagos consecutivos de los dividendos pactados en el "Convenio de Recalculo de Obligaciones" suspenderá los beneficios concedidos por esta ley y reactivará o será causal para iniciar inmediatamente los procesos de coactiva y de justicia ordinaria por el monto total de la deuda, que se mantuviere impaga, sin beneficio del recalculo.

Por lo expuesto en el párrafo precedente, se ordenó levantar todas las medidas cautelares dictadas en el presente proceso, esto es la prohibición de enajenar y gravar sobre los vehículos y bienes raíces de propiedad del Señor Pedro Isaías Bucaram y de sus fiadoras, compañías Predial Industrial Pedrisa S.A. y a Inversiones y Predios San Pedro S.A. y la retención de valores en las instituciones bancarias, cooperativas de ahorro y crédito y financieras del país.
