

PEDRIAL INDUSTRIAL PEDRISA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 JUNTO CON LA OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Opinión del auditor independiente

Estados financieros comparativo:

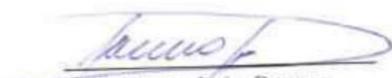
- Estados de situación financiera
- Estados de resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivos
- Notas a los estados financieros

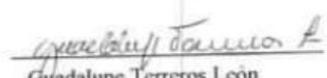
Abreviaturas usadas:

USA	Estados Unidos de América
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IASB	Consejos de Normas Internacionales de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
IVA	Impuesto al Valor Agregado
USD	Dolares estadounidenses
La Compañía	PEDRIAL INDUSTRIAL PEDRISA S.A.

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos			
Efectivo	4	64,57	199,51
Clientes	5	2.737,58	3.373,80
Otras cuentas por cobrar	6	8.776,74	1.017,38
Impuestos por cobrar	10.2	22.746,65	55.648,21
Total activos corrientes		<u>34.325,54</u>	<u>60.238,90</u>
Propiedades, planta y equipo	7	188,30	282,38
Propiedades de inversión	8	2.399.960,34	2.399.960,34
Inversiones en asociadas		543,00	543,00
Partes relacionadas	13	669.720,92	630.652,74
Otros activos		<u>68.049,75</u>	<u>-</u>
Total activos no corrientes		<u>3.138.462,31</u>	<u>3.031.438,46</u>
Total activos		<u><u>3.172.787,85</u></u>	<u><u>3.091.677,36</u></u>
Pasivos			
Proveedores	9	4.761,36	412,29
Deuda bancaria	11	15.629,59	9.530,88
Impuestos por pagar	10.3	51.634,58	13.587,76
Beneficios a empleados	12	24.819,26	16.581,50
Partes relacionadas	13	34.641,68	49.094,07
Otras cuentas por pagar		<u>28.916,26</u>	<u>20.440,13</u>
Total pasivos corrientes		<u>160.402,73</u>	<u>109.646,63</u>
Total pasivos		<u><u>160.402,73</u></u>	<u><u>109.646,63</u></u>
Patrimonio:	14		
Capital social		800,00	800,00
Reserva Legal		52.104,45	52.104,45
Resultados acumulados		<u>2.959.480,67</u>	<u>2.929.126,28</u>
Total patrimonio		<u>3.012.385,12</u>	<u>2.982.030,73</u>
Total pasivos y patrimonio		<u><u>3.172.787,85</u></u>	<u><u>3.091.677,36</u></u>
		-	-

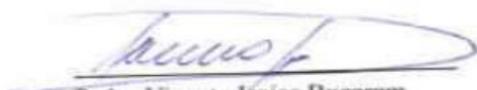

Pedro Vicente Isaias Bucaram
Gerente General

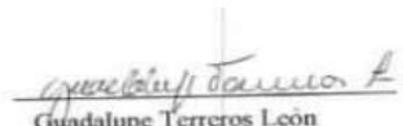

Guadalupe Terreros León
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
Año que terminó el 31 de diciembre del 2016 y 2015
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por arrendamientos operativos		190.498,63	151.578,59
Costos de servicios		-	-
Utilidad Bruta		<u>190.498,63</u>	<u>151.578,59</u>
Gastos:			
Administrativos	15	<u>(63.074,44)</u>	<u>(54.240,93)</u>
Utilidad antes de participación de utilidades e impuesto a la renta		<u>127.424,19</u>	<u>97.337,66</u>
Participación de utilidades		<u>(19.113,63)</u>	<u>(14.600,64)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>108.310,56</u>	<u>82.737,02</u>
Impuesto a la renta corriente		<u>(24.726,50)</u>	-
Utilidad neta		<u>83.584,06</u>	<u>82.737,02</u>


 Pedro Vicente Isaias Bucaram
 Gerente General


 Guadalupe Terreros León
 Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S.A.

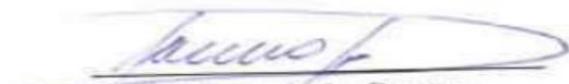
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

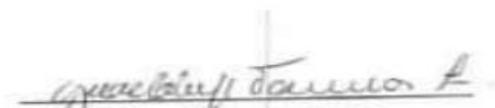
Año que terminó el 31 de diciembre del 2016 y 2015

En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados	Total patrimonio de los socios	
			Adopción NIFF primera vez	Utilidades (Pérdidas) acumuladas	
Saldos al 1 de enero del 2015	800,00	52.104,45	2.881.567,80	-35.178,54	2.899.293,71
					0,00
Utilidad neta				82.737,02	82.737,02
Saldos al 31 de diciembre del 2015	<u>800,00</u>	<u>52.104,45</u>	<u>2.881.567,80</u>	<u>47.558,48</u>	<u>2.982.030,73</u>
Ajuste año anterior				-53.229,67	-53.229,67
Utilidad neta				83.584,06	83.584,06
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>800,00</u>	<u>52.104,45</u>	<u>2.881.567,80</u>	<u>77.912,87</u>	<u>3.012.385,12</u>

- Ajuste años anteriores.- \$ 33.758,74 se originan por el registro del impuesto mínimo de los años 2010-2011-2012-2013-2014 y \$ 19.470,93 por el impuesto a la renta del año 2015.


Pedro Vicente Isaias Bucaram
Gerente General

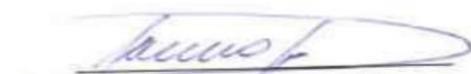

Guadalupe Terreros León
Contadora

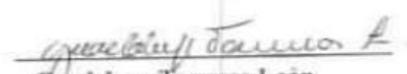
Las notas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Año que terminó el 31 de diciembre del 2016 y 2015
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Recibido de arrendatarios	194.997,65	116.126,36
Pagado a proveedores	(34.504,11)	(7.573,50)
Pagado a empleados	(10.086,67)	(3.092,70)
Parte relacionada por pagar	(39.068,18)	-
Intereses Pagados	(319,19)	-
Participación de Utilidades	(14.600,64)	-
Impuestos a las ganancias	(15.735,94)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	(86.916,57)	(15.795,00)
Efectivo neto (usado en) provisto de actividades de operación	<u>(6.233,65)</u>	<u>89.665,16</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de Propiedades de Inversión	-	-
Otras entradas (salidas de Efectivo)	-	-
Efectivo neto provisto de (usado en) actividades de inversión	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Préstamos bancarios	6.098,71	-
Pago Préstamos	-	(89.571,76)
Efectivo neto provisto de (usado en) actividades de financiamiento	<u>6.098,71</u>	<u>(89.571,76)</u>
Aumento (Disminución) neto en efectivo	(134,94)	93,40
Efectivo al inicio del año	199,51	106,11
Efectivo al final del año	<u>64,57</u>	<u>199,51</u>
Conciliación entre la utilidad neta y los flujos de operación:		
Utilidad neta	127.424,19	97.337,66
Ajuste por partidas distintas al efectivo		
Depreciación de propiedades y muebles	94,08	94,08
	<u>127.518,27</u>	<u>97.431,74</u>
Disminución (aumento) en:		
Clientes	636,22	(2.714,49)
Otras cuentas por cobrar	(12.351,53)	(34.395,33)
Partes relacionados	(39.068,18)	-
Otros Activos	(68.049,75)	-
Aumento (disminución) en:		
Proveedores	4.349,07	412,29
Otras cuentas por cobrar	6.060,61	27.691,26
Beneficios Empleados	(10.875,97)	1.239,69
Otros Pasivos	(14.452,39)	-
Efectivo neto (usado en) provisto de actividades de operación	<u>(6.233,65)</u>	<u>89.665,16</u>


Pedro Vicente Isaias Bucaram
Gerente General


Guadalupe Terreros León
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

INDICE

Notas	Pág
1 Información general	6
2 Bases de presentación a los estados financieros	6
3 Políticas de contabilidad	7
4 Efectivo	10
5 Cuentas por cobrar	10
6 Otras cuentas por Cobrar	10
7 Propiedades y equipos	10
8 Propiedades de inversión	11
9 Proveedores	11
10 Impuestos corrientes	11
11 Obligaciones Bancarias	14
12 Beneficios empleados	14
13 Partes relacionadas	14
14 Patrimonio	15
15 Gastos de administración	16
16 Eventos Subsecuentes	16

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

1. Información general

1.1 Constitución. – PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S.A., fue constituida bajo las leyes de la República del Ecuador mediante resolución No. 11246 emitida por la Superintendencia de Compañía e inscrita en el Registro Mercantil el 26 de julio de 1980.

La superintendencia de Compañía le asigno el Expediente No. 19175, y la Administración Tributaria Ecuatoriana le asigno el Registro Único de Contribuyente (RUC) No. 0990489491001.

1.2 Operaciones. - Sus operaciones consisten principalmente en la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios, para lo cual cuenta con oficinas, departamentos, solares, y locales comerciales.

1.3 Aprobación de los estados financieros.- Los estados financieros de la Compañía para el periodo terminado al 31 de diciembre del año 2016, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 07 de Abril de 2017 por la Junta General de Accionistas.

1.4 Entorno económico.- Durante los años 2016 y 2015 Ecuador ha tenido dificultades para adaptarse a la disminución de los precios de petróleo, manteniéndose la desaceleración del ritmo de la economía. Para el año 2016 la economía ecuatoriana creció escasamente, en un 0,4%, que representa una revisión a la baja de 1,2 puntos porcentuales respecto de las perspectivas del año. Esta situación ha originado disminución de depósitos en el sector financiero, incremento en los índices de desempleo, incremento en los índices de morosidad en la cartera de crédito de las entidades financieras así como la restricción en el acceso a líneas de crédito en los bancos a nivel nacional; y, continua a la baja los índices de inversión extranjera. Cabe indicar que los niveles de inflación anual se mantuvieron controlada en valores inferiores al 1.12% (3.3% en 2016).

El Gobierno ecuatoriano está enfocado en dinamizar el sector industrial, fomentar la producción e impulsar la calidad de los productos nacionales y la sustitución de importaciones. El reto propuesto por el Gobierno a futuro es avanzar en el cambio de la matriz productiva, para hacer frente a la actual situación económica, como son: priorización de las inversiones, incrementar la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que debe ir desmontando hasta el 2017.

2. Bases de preparación de los estados financieros

2.1. Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el IASB, vigentes a la fecha de presentación de los Estados Financieros.

2.2. Bases de medición.- Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

2.3. Moneda funcional y de presentación.- La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Sección 30 de las NIIF para las PYME “Conversión de la Moneda Extranjera”, ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado nacional. Consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas del Dólar de los Estados Unidos de América se consideran “moneda extranjera”.

2.4. Uso de estimados y juicios.- La preparación de Estados Financieros de acuerdo con las NIIF para las PYME requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

2.5. Estados financieros comparativos.- La preparación de los Estados Financieros de acuerdo con las NIIF para las PYME, requiere que la Administración de la Compañía presente las cifras del año corriente comparativas con el año inmediato anterior.

2.6. Período de reporte.- El ejercicio económico contable y tributario, obligatorio, corresponde al período del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

3. Principales políticas de contabilidad significativas aplicadas para la emisión de los estados financieros

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados de estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

3.1. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes.- Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

3.2. Efectivo (flujo de efectivo).- El efectivo y equivalentes de efectivo registrará los saldos del efectivo disponible en caja y bancos, depósitos a plazo e inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos originales de tres meses o menos.

3.3. Cuentas por cobrar y por pagar-

Reconocimiento y medición.- Las cuentas por cobrar y por pagar constituyen activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo, y se originan por ventas que se realizan en condiciones normales de crédito y no generan intereses.

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Cuando el crédito se amplía más allá de las

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

condiciones de créditos normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Deterioro de cuentas y otras por cobrar. - Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libro de clientes y otras cuentas por cobrar 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.

- 3.4 Propiedades de inversión.**- Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de conseguir apreciación de capital y no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión se reconocen al valor de adquisición y cualquier gasto directamente atribuible y se mide posteriormente al valor razonable con cambios en resultados.

Cuando el uso de un inmueble cambia, se reclasifica como propiedad, planta y equipos, su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su costo para su posterior contabilización.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su valor razonable sobrepasa su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

- 3.5. Provisiones y contingencias.**- Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

- 3.6. Reconocimiento de ingresos.**- Los ingresos por arriendo son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que estos puedan ser medidos confiablemente al inicio de cada mes.
- 3.7. Gastos.**- Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios económicos futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

- 3.8. Transacciones con partes relacionadas.-** Para efectos tributarios se considerarán partes relacionadas a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de la otra; o en las que un tercero, sea persona natural o sociedad domiciliada o no en el Ecuador, participe directa o indirectamente, en la dirección, administración, control o capital de éstas.

Para establecer la existencia de algún tipo de relación o vinculación entre contribuyentes, la Administración Tributaria atenderá de forma general a la participación accionaria u otros derechos societarios sobre el patrimonio de las sociedades, los tenedores de capital, la administración efectiva del negocio, la distribución de utilidades, la proporción de las transacciones entre tales contribuyentes, los mecanismos de precios usados en tales operaciones.

También se considerarán partes relacionadas a sujetos pasivos que realicen transacciones con sociedades domiciliadas, constituidas o ubicadas en una jurisdicción fiscal de menor imposición, o en Paraísos Fiscales. Así mismo, la Administración Tributaria podrá establecer partes relacionadas por presunción cuando las transacciones que se realicen no se ajusten al principio de plena competencia. Podrá considerar también partes relacionadas por presunción a los sujetos pasivos y a la persona natural, sociedad, o grupo económico con quien realice ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, en los porcentajes definidos en el Reglamento.

- 3.9. Impuesto a la renta.-** El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

La Compañía reconocerá un Activo o Pasivo diferido, solo cuando existan diferencias temporarias entre la normativa contable y la normativa tributaria, vigentes.

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

4. Efectivo-

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	64,57	199,51
Bancos	-	-
	<u>64,57</u>	<u>199,51</u>

5. Cuentas por cobrar-

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las cuentas por cobrar a clientes, incluyen los ingresos por arriendo, que se cancelarán en el mes siguiente. No incluyen venta a clientes relacionados y no generan intereses.

6. Otras cuentas por cobrar-

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 incluye préstamos a empleados que no generan intereses y su vencimiento es corriente.

7. Equipos y muebles-

El movimiento comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

	<u>Equipos de Computación</u>	<u>Muebles y Enseres</u>	<u>Total</u>
Costo o costo atribuido:			
Diciembre 31 del 2015	191,96	941,07	1.133,03
Bajas o Ventas			-
Diciembre 31 del 2016	<u>191,96</u>	<u>941,07</u>	<u>1.133,03</u>
Depreciación acumulada:			
Diciembre 31 del 2015	(191,96)	(658,69)	(850,65)
Gasto del año		(94,08)	(94,08)
Diciembre 31 del 2016	<u>(191,96)</u>	<u>(752,77)</u>	<u>(944,73)</u>
Valor en libros neto:			
Al 31 de diciembre del 2015	<u>-</u>	<u>282,38</u>	<u>282,38</u>
Al 31 de diciembre del 2016	<u>-</u>	<u>188,30</u>	<u>188,30</u>

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

8. Propiedades de inversión-

El movimiento comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
<u>Costo:</u>			
Diciembre 31 del 2015	<u>1.249.506,10</u>	<u>1.150.454,24</u>	<u>2.399.960,34</u>
Bajas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Diciembre 31 del 2016	<u>1.249.506,10</u>	<u>1.150.454,24</u>	<u>2.399.960,34</u>
<u>Valor en libros neto:</u>			
Diciembre 31 del 2015	<u>1.249.506,10</u>	<u>1.150.454,24</u>	<u>2.399.960,34</u>
Diciembre 31 del 2016	<u>1.249.506,10</u>	<u>1.150.454,24</u>	<u>2.399.960,34</u>

La propiedad de inversión corresponde a un terreno de 2.291 m² sobre el cual se encuentran locales comerciales, oficinas y galpón industrial, sobre 3 pisos construcción que constituyen 3.395,03 m², ubicado en Avenida de las Américas, sector estadio Alberto Espencer y Policía Nacional del Ecuador.

9. Proveedores-

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las cuentas por pagar a los proveedores incluyen proveedores de bienes y servicios, nacionales, propios del giro del negocio.

10. Impuestos corrientes-

10.1. Situación tributaria.- La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de tres años posteriores contados a partir de la presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

10.2. Impuestos por cobrar.- Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Crédito tributario- IVA	10.355,64	1.900,67
Crédito tributario- Renta	-	53.747,54
	<u>10.355,64</u>	<u>55.648,21</u>

10.3. Impuestos por pagar.- Un resumen de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta corriente	12.335,49	-
IVA cobrado	22.896,16	13.259,92
Retenciones de IVA e IR	4.011,88	327,84
	<u>39.243,53</u>	<u>13.587,76</u>

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

10.4. Impuesto a la renta corriente

- (i) **Tasa de impuesto a la renta.** - La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22%. Dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

Así también, aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible las sociedades que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus Accionistas, conforme los establece el reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno y resoluciones emitidas por la Administración tributaria.

- (ii) **Anticipo del impuesto a la renta.**- A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigencia la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior tomando como base los siguientes rubros: 0,4% del total de activos, 0,2% del total del patrimonio, 0,4% de los ingresos gravables; y, 0,2% de los costos y gastos deducibles.

El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso que el impuesto a la renta causado sea menor al monto del anticipo determinado del año inmediato anterior, este último se convertirá en impuesto a la renta mínimo.

- (iii) **Conciliación entre resultado contable y tributario.** - La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% a la utilidad antes de impuesto a la renta:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	108.310,56	82.737,02
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta corriente	23.828,32	18.202,14
Incremento resultante de:		
Dividendos exentos	(5,61)	-
Otras exentas	-	(120,29)
Gastos no deducibles	902,94	1.371,03
Participacion Trabajadores ingresos exentos	<u>0,84</u>	<u>18,04</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>24.726,50</u>	<u>19.470,93</u>

- (iv) **Impuesto a la renta por pagar.** - El impuesto a la renta por pagar, se determina deducción y aplicando créditos tributarios al impuesto a la renta corriente (causado), de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta corriente	24.726,50	19.470,93
Anticipo pendiente de pago	-	(231,96)
Crédito tributario años anteriores	-	(6.405,15)
Retenciones en la fuente de clientes	<u>(12.391,01)</u>	<u>(9.488,89)</u>
Impuesto a la renta a pagar	<u>12.335,49</u>	<u>3.344,93</u>

10.5. Régimen de precio de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (Anexo e Informe o US\$3,000,000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de julio del 2016 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. La Compañía considera que no está alcanzada por la mencionada norma.

10.6. Reforma tributaria

El 29 de abril del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas” publicado en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 744. Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

Modificaciones al Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a la Renta:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1 y 2 puntos porcentuales del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Los pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos del IR y crédito tributario del IVA.
- Para efectos del cálculo del anticipo del IR correspondiente a los ejercicios 2017 a 2019, se excluirán de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.

El 20 de mayo del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril del 2016”, la cual fue publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 759.

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado (IVA), a partir del 1 de junio del 2016 y por un año.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a US\$1,000,000 dentro y fuera del país se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a US\$1,000,000 dentro del país se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Se gravará el 1.8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital las Sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

- Se gravará el 0.90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital las Sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

En enero 19 de 2016, se publicó el Suplemento de Registro Oficial 672, la Resolución NAC-DGERCGC16-00000010 del Servicio de Rentas Internas, en la que expide las normas para el pago de obligaciones tributarias y fiscales, mediante títulos del Banco Central (TBC).

Por otro lado, a la fecha de emisión de este informe, el Gobierno trabaja en una alternativa que reemplace a las salvaguardias, sobretasas a la importación que serán eliminadas desde enero hasta junio del 2016.

11. Obligación bancaria-

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	Año 2016		Año 2015	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Visa BanKard	9.442,18	-	9.530,88	-
Sobregiro bancario	6.187,41	-	-	-
	<u>15.629,59</u>	<u>-</u>	<u>9.530,88</u>	<u>-</u>

12. Beneficios a empleados-

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Participacion de utilidades a trabajadores	19.113,63	14.600,54
Obligaciones con el IESS	2.404,18	741,27
Beneficios a empleados	2021,61	785,39
Sueldos a empleados	1.279,84	454,30
	<u>24.819,26</u>	<u>16.581,50</u>

La participación de utilidades a trabajadores corresponde al 15% sobre las utilidades contables de cada ejercicio que se liquidan en abril del año siguiente.

Las obligaciones con el IESS incluyen las aportaciones patronales (12,15%) e individuales (9,45%) retenidos a los empleados que se liquidan en el mes siguiente.

Los beneficios sociales incluyen la decimo tercera remuneración (bono de navidad), decimo cuarta remuneración (bono escolar) y vacaciones

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

13. Partes relacionadas-

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Butrus S.A.	22.180,01	22.171,01
Representaciones del Litoral RELIT S.A.	35.495,67	17.189,60
Inverdoral S.A.	17.979,61	17.979,61
Inversiones y Predios San Pedro S.A.	160.688,02	55.426,43
Industrial Banife Inbafesa S.A.	-	31.376,66
Servicios Turísticos Doral S.A.	619,94	619,94
BinBin S.A.	881,00	654,16
	<u>237.844,25</u>	<u>145.417,41</u>
Pedro Isaías Bucaram	<u>431.876,67</u>	<u>485.235,33</u>
	<u>669.720,92</u>	<u>630.652,74</u>
<u>Cuentas por pagar</u>		
Industrial Banife S.A.	32.071,87	46.524,26
	<u>32.071,87</u>	<u>46.524,26</u>
Accionista	<u>2.569,81</u>	<u>2.569,81</u>
	<u>34.641,68</u>	<u>49.094,07</u>

14. Patrimonio-

Capital social.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el capital social de la Compañía estaba constituido por ochocientas acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una, totalmente pagadas.

La distribución accionaria, es la siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	Acciones	Porcentaje
Isaías Adum Alexa María.	Ecuatoriana	8	10%
Isaías Adum Pedro José.	Ecuatoriana	<u>792</u>	90%
		<u>800</u>	

Reserva legal.- De acuerdo con la legislación vigente, las Compañías formarán un fondo de reserva hasta que éste alcance por lo menos al cincuenta por ciento del capital social. En cada anualidad la compañía segregará, de las utilidades líquidas y realizadas, un diez por ciento para este objetivo.

Resultados acumulados por aplicación inicial de NIIF.- Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” 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 capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

PREDIAL INDUSTRIAL PEDRISA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

Resultados acumulados. - Los resultados de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con cuentas patrimoniales de libre disposición de los Accionistas.

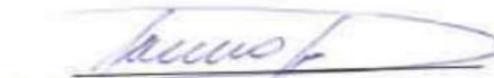
15. Gastos de administración-

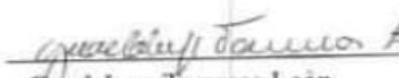
Un detalle comparativo de este grupo de cuentas, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y Salarios	13.811,34	94.950,31
Beneficios Sociales	2.003,34	16.330,69
Aporte Seguridad Social	2.611,00	19.364,95
Jubilación Patronal	-	27.766,91
Desahucio	-	3.145,07
Honorarios Profesionales	1.490,61	-
Otros Beneficios	1.828,46	175,76
Gastos de Depreciación	94,08	467,76
Gasto de viaje	1.856,00	-
Arrendamientos operativos	1.736,17	-
Gastos de Gestión	1.957,13	613,86
Combustible y lubricantes	98,61	-
Suministros, materiales y repuestos	1.260,09	907,19
Mantenimiento y reparaciones	13.668,53	2.068,97
Impuestos y Contribuciones	4.775,94	18.479,91
Iva que se carga al costo o Gasto	-	156,53
Servicios Públicos	3.560,62	12.818,87
Gastos Financieros	1.733,84	3.071,03
Otros	10.588,68	3.537,12
	<u>63.074,44</u>	<u>203.854,93</u>

16. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de preparación de este informe, no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.


Pedro Vicente Isaias Bucaram
Gerente General


Guadalupe Terreros León
Contadora