

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.:

Introducción

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO 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 NIIF, 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.

Opinión

En nuestra opinión los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO 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 NIIF, 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

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.**Estado de Situación Financiera**

Expresado en Dólares de los E.U.A

31 de Diciembre

		2014	2013
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y Bancos	(Nota 4)	-	74,77
Otras Cuentas por Cobrar	(Nota 5)	34.203,44	51.266,25
Total Activos Corrientes		34.203,44	51.341,02
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos Financieros Disponibles para la venta	(Nota 6)	1.679.837,92	1.489.138,24
Propiedades, Muebles y Equipos, Neto	(Nota 7)	2.321,97	2.314,73
Propiedades de Inversión	(Nota 8)	3.753.976,80	3.753.976,80
Cuentas por Cobrar L/P Relacionadas	(Nota 11)	113.857,51	138.503,73
Total de Activos no Corrientes		5.549.994,20	5.383.963,50
Total de Activos		5.584.197,64	5.435.304,52
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Préstamos Bancarios	(Nota 9)	36.030,04	48.855,68
Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	(Nota 10)	396.487,82	301.185,76
Total Pasivos Corrientes		432.517,86	350.041,44
PASIVOS NO CORRIENTES			
Préstamos Bancarios L/P	(Nota 9)	-	36.030,04
Depósitos en Garantía		9.357,00	9.357,00
Obligaciones por Beneficios Definidos	(Nota 13)	158.332,46	81.636,46
Cuentas por Pagar Relacionadas	(Nota 11)	593.915,84	554.544,98
Total de Pasivos no corrientes		761.605,30	681.568,48
Total de Pasivos		1.194.123,16	1.031.609,92
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital pagado	(Nota 15)	800,00	800,00
Aportes para futura capitalización		3.877,99	3.877,99
Utilidades Apropiadas		56.914,23	56.914,23
Ajuste Primera Adopción de NIIF		3.745.309,14	3.745.309,14
Utilidades no Apropiadas		583.173,12	596.793,24
Total de Patrimonio de los Accionistas		4.390.074,48	4.403.694,60
Total de Pasivos y Patrimonio de los Accionistas		5.584.197,64	5.435.304,52


Sr. Pedro Isaías Bucaram
Gerente General


CBA Lape Terreros León
Contador

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

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 16)	99,963,95	101,583,71
Gastos de Operación	(Nota 18)	-(240,909,95)	-(180,631,15)
Gastos Financieros		<u>-(7,571,33)</u>	<u>-(6,418,02)</u>
Utilidad de operación		(148,517,33)	(85,465,46)
Otros Ingresos (Dividendos)	(Nota 17)	<u>184,163,66</u>	<u>261,318,23</u>
Utilidad antes de Participación trabajadores		35,646,33	176,352,77
Participación Trabajadores 15%	(Nota 18)	<u>-(5,346,95)</u>	<u>-(26,452,92)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		30,299,38	149,899,85
Gasto por impuesto a la renta	(Nota 12)	<u>-(31,215,46)</u>	<u>-</u>
Utilidad/ Pérdida neta del año		<u><u>-(916,08)</u></u>	<u><u>149,899,85</u></u>


Sr. Pedro Isaias Bucaram
Gerente General


CBA. Lupe Terreros León
Contador

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en Dólares de Estados Unidos)

	Capital pagado	Aportes para futura capitaliza- ción	Utilidades Apropriadas		Total Utilidades Apropiadas	Ajusto Primera Adopción de NIIF	Utilidades no Apropiadas		Total no Utilidades Apropiadas
			Reserva Legal	Reserva estatutaria u			Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	
Saldo al 1 de enero del 2013	800,00		34,478,40	22,435,83	56,914,23	3,745,309,14	338,651,25	138,197,11	476,848,26
Aportes de accionistas		3,877,99							
Transferencia Resultados 2012									
Utilidad antes de provisión para I/R							138,197,11	(138,197,11)	-
Impuesto a la renta Causado año 2013							-	176,352,77	176,352,77
Participación Trabajadores							-	(29,954,97)	(29,954,97)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	800,00	3,877,99	34,478,40	22,435,83	56,914,23	3,745,309,14	476,848,36	(26,452,92)	4,403,504,50
Mas (menos) Transacciones durante el año									
Transferencia Resultados 2013									
Otros Ajustes							119,944,88	(119,944,88)	-
Utilidad antes de provisión para I/R							(11,704,04)		(11,704,04)
Impuesto a la renta Causado año 2014								35,646,33	35,646,33
Participación Trabajadores								(31,215,46)	(31,215,46)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	800,00	3,877,99	34,478,40	22,435,83	56,914,23	3,745,309,14	584,089,20	(5,346,95)	583,174,12


 Sr. Pedro Isaias Bolcaram
 Gerente General


 CBA Lupe Terretos
 Contador

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO 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 Recibido de Clientes	99,963,95	91,859,01
Efectivo Pagado a Proveedores y Otros	(69,432,31)	(21,472,05)
Efectivo generado por las Operaciones	30,531,64	70,386,96
Intereses Pagados	(7,571,33)	(6,418,02)
Impuesto a la Renta Pagado	(31,215,46)	(29,954,97)
Flujo neto de efectivo proveniente de las actividades de operación	(8,255,15)	34,013,97

FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

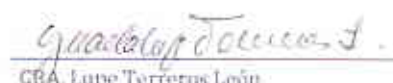
Adquisición de Activos Financieros Disponibles para la Venta	(190,699,68)	(127,900,00)
Adición de PPE	(445,00)	-
Préstamos Concedidos a Relacionados	(230,365,95)	(213,774,95)
Rembolso de Préstamos a Relacionadas	255,012,17	128,380,85
Dividendos Recibidos	184,163,66	261,818,23
Flujo neto de efectivo proveniente de las actividades de inversión	17,665,20	48,524,13

FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Financiación por Prestamos I./P	-	100,000,00
Por Aportes de Accionistas	-	3,877,99
Pagos de Préstamos a I./P	(48,855,68)	(55,348,78)
Prestamos Recibidos de Relacionadas	293,571,78	88,103,78
Rembolso por Prestamos a Relacionadas	(254,200,92)	(219,681,23)
Flujo neto de efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	(9,484,82)	(83,048,24)

Aumento o (disminución) neta de Efectivo en Caja y Bancos	(74,77)	(510,14)
Efectivo en Caja y Bancos al inicio del año	74,77	584,91
Efectivo en Caja y Bancos al final del año	-	74,77


Sr. Pedro Isaias Bucarami
Gerente General


GBA. Lupe Terreros León
Contadora

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO 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 administración y venta de bienes inmuebles urbanos y reales a la constitución de edificios comerciales y para vivienda y a la construcción de edificios para ser vendidos. 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 cuarto del Cantón Guayaquil, Dr. Cesar Moya Jiménez, de fecha 7 de marzo del 1972, aprobada su Constitución mediante Resolución No. 1770 el 25 de mayo de 1972 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 23 de Agosto 1972.

La estructura accionaria de la Compañía al 31 de Diciembre del 2014 está conformada por el Sr. Pedro José Isaías Adum, con el 99% y por el Srta. Alexa Isaías 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 42 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.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 1972 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%

Declaración de Cumplimiento

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF al 31 de diciembre de 2013 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

Base de Medición

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en base al costo histórico, con excepción de terrenos y edificios, activos financieros disponibles para la venta y activos y pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultado.

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

La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La empresa clasifica sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial.

(a) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para su negociación. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como mantenidos para su negociación a menos que se designen como coberturas. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes si se espera que se vayan a liquidar en doce meses; en caso contrario, se clasifican como no corrientes.

(b) Préstamos y cuentas a cobrar

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos de más de 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

(c) Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son no-derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de las otras categorías. Se incluyen en activos no corrientes a menos que venda dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de balance o que la dirección pretenda enajenar la inversión en dicho período.

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Reconocimiento y valoración

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. Los activos financieros valorados a valor razonable con cambio en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costos de la transacción se cargan en resultados.

Posteriormente, los activos financieros disponibles para la venta y el activo financieros a valor razonable con cambio en resultados se miden a su valor razonable. Los Préstamos y cuentas por cobrar 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 de préstamos y 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.

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.

Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable de la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se presentan en la cuenta de resultados dentro de otras (pérdidas)/ganancias – neta – en el período en que se originaron. Los ingresos por dividendos de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen en la cuenta de resultados como parte de otros ingresos cuando se establece el derecho a recibir los pagos.

Los cambios en el valor razonable de títulos monetarios y no monetarios clasificados como disponibles para venta se reconocen en el otro resultado integral.

Cuando los títulos clasificados como disponibles para la venta se venden o deterioran, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en el patrimonio neto se incluyen en la cuenta de resultados como pérdidas y ganancias de títulos de inversión.

El interés de los títulos disponibles para la venta calculado usando el método del tipo de interés efectivo se reconoce en la cuenta de resultados dentro de otros ingresos. Los dividendos de

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

instrumentos del patrimonio neto disponibles para la venta se reconocen en la cuenta de resultados como parte de los otros ingresos cuando se establece el derecho de recibir estos pagos.

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 transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

Perdida por deterioro del valor de los activos financieros

a) Activos al costo amortizado

La compañía evalúa a la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero puede haber sufrido pérdidas por deterioro. Un activo financiero está deteriorado y se incurre en una perdida por deterioro del valor, si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento tenga impacto sobre los flujos de efectivo futuro estimados del activo financiero, que pueda ser estimado con fiabilidad.

b) Activos clasificados como Mantenedos hasta el vencimiento

La compañía evalúa al final de cada período contable si hay evidencia objetiva de que un activo financiero ha perdido valor. En caso de inversiones en instrumentos de Patrimonio clasificados como mantenidos para la venta, un descenso significativo y prolongado de su valor razonable del instrumento por debajo de su costo, se considera evidencia de que el activo se ha deteriorado. Si existe este tipo de evidencia para los activos financieros disponibles para la venta, la pérdida acumulada, valorada como la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable corriente menos cualquier pérdida por deterioro de ese activo financiero previamente reconocida en resultados, se elimina del patrimonio neto y se reconoce en resultados.

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.

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

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 Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

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 período en que se incurren.

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)	20-75
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

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.

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 comprenden terrenos donde existen Edificios, bodegas para alquiler y hotel que se encuentra alquilado a la compañía relacionada, y se reconocen por su valor razonable en base a valoraciones realizadas por peritos independientes, 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.

Las valoraciones se realizan con regularidad suficiente para asegurar que el valor razonable de un activo revalorizado no difiera significativamente de su importe en libros.

Los incrementos en los importes en libros que surgen de revalorización de los terrenos y edificios se cargan en otros resultados integrales y se presentan dentro de otras reservas de patrimonio neto. Las disminuciones que compensan incrementos previos del mismo activo se cargan contra otras reservas directamente en otro resultado integral; la disminución restante se carga a la cuenta de resultados.

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Acreeedores

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.

Obligaciones con Instituciones Financieras

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo al método de tipo e interés efectivo.

Costos de Interés

Los costos de interés que sean directamente atribuibles a la adquisición y construcción o producción de activos que necesariamente requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar preparados para su uso o venta, se añaden al costo del activo, hasta que el activo se encuentra listo.

El resto de intereses se cargan a resultados del período en el que se incurren.

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 contraprestaciones 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 período sobre el que se informa se reconocen como un pasivo después de deducir los importes que hayan sido pagados directamente a los empleados.

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

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.

Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho de recibir el pago.

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

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, a la fecha de transición (1 de Enero del 2010).

De acuerdo a Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.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, solo podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico incluido, si los hubiere.

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

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 periodos con los cuales se relacionan.

Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF 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 Dudasas

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 NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Reservas, 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.

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

Hasta el período contable terminado el 31 de Diciembre del 2010 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 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 fue el registro de un crédito en el patrimonio por \$3.745.309,14 al 31 de Diciembre de 2011.

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 flujos de ingresos realizados provienen de los clientes durante el período 2014 de la edificación del hotel Doral.

Los pagos realizados fueron para el pago de proveedores por la prestación de servicios y compras de bienes 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 de ingresos realizados provienen de dividendos ganados por Activos financieros en instrumentos de patrimonio que mantiene la compañía en varias empresas importantes del país.

Se realizó la adquisición de nuevas acciones de la compañía Sociedad Agrícola San Carlos, a través de los dividendos ganados durante el período 2013 con dicha entidad.

Adicional se realizaron préstamos a compañías relacionadas las mismas que no tiene una fecha de vencimiento y no generan interés alguno.

Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación

Los flujos de ingresos por actividades de financiación se dan por créditos otorgados por entidades financieras.

Mientras los desembolsos se originaron por devolución de préstamos a compañías relacionadas.

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

Conciliación del Patrimonio

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

Cuenta	Saldo 31 de Diciembre de 2014	Saldo 31 de Diciembre de 2013
Capital pagado	800,00	800,00
Aportes para futura Capitalización	3.877,99	3.877,99
Reserva Legal	34.478,40	34.478,40
Reserva Estatutaria	22.435,83	22.435,83
Ajuste de Primera Adopción de las NIIF	3.745.309,14	3.745.309,14
Utilidades no apropiadas	584.089,20	476.848,36
Resultado del Ejercicio	(916,08)	119.944,88
Total Patrimonio	4.390.074,48	4.403.694,60

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

Reserva legal

La Compañía cuenta con una reserva legal que asciende al 4.309,80% sobre el capital social suscrito y pagado, sobrepasando el 50% del capital social que exige el art 109-297 de la ley de compañías.

Resultados del ejercicio

La Compañía, al 31 de diciembre de 2014, tiene una pérdida de \$916,08.

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

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	-	74,77
	-	74,77

5. Otras Cuentas Por Cobrar

El saldo de otras cuentas por cobrar consistía en:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Impuestos Anticipados	31.064,44	47.099,05
Empleados	2.685,57	3.713,77
Otras Cuentas por Cobrar	453,43	453,43
	34.203,44	51.266,25
Provisión Cuentas Incobrables	-	-
	34.203,44	51.266,25

Las otras cuentas por cobrar corresponden a impuestos anticipados que la compañía puede recuperar en el corto plazo.

6. Activos Financieros Disponible para la Venta

El saldo de los activos financieros disponibles para la venta, consistía en:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Al 1 de enero	1.489.138,24	1.361.238,24
Adquisiciones	190.699,68	127.900,00
Disposiciones	-	-
Pérdidas y Ganancias netas Transferidas desde el Patrimonio	-	-
Pérdidas y Ganancias Netas Transferidas al Patrimonio	-	-
Al 31 de diciembre	1.679.837,92	1.489.138,24
Menos: parte no corriente	1.679.837,92	1.489.138,24
Parte Corriente	-	-

Notas a los Estados Financieros

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

Los Activos Financieros Disponibles para la Venta Incluyen

	31 de Diciembre	
	2014	2013
Acciones con cotización oficial:		
Acciones-Soc. Agrícola San Carlos	1,098,609,00	1,010,408,00
Acciones-Inver San Carlos	453,648,00	435,858,00
Acciones-Banco Bolivariano	16,274,00	14,659,00
Acciones-Hotel Oro Verde Machala	29,892,08	27,740,24
Acciones-Hotel Oro Verde Manta	77,437,00	473,00
Acciones-Banco Bolivariano-Palm Export	3,977,04	-
Total	1,679,837,92	1,489,138,24

Las Inversiones en Activos financieros disponibles para la venta son en su totalidad Instrumentos de patrimonio están conformadas por acciones con un valor nominal de \$1 por acción a excepción de las acciones con el Hotel Oro Verde Machala con un valor nominal \$0.04 por acción.

Para el año 2014 se compraron acciones resultados de dividendos ganados del año 2013.

Instrumentos Financieros por Categoría

Al 31 de diciembre 2014

<u>Activos Financieros</u>	Préstamos y partidas a cobrar	Disponibles para la venta	Total
Caja y Bancos	-	-	-
Cuentas por cobrar Clientes excluyendo impuestos y pagos anticipado	2,685,57	-	2,685,57
Cuentas por Cobrar L/P Relacionadas	113,857,51	-	113,857,51
Activos Financieros Disponibles para la venta	-	1,679,837,92	1,679,837,92
Total	116,543,08	1,679,837,92	1,796,381,00

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

	Otros pasivos financieros a costo amortizado	Total
<u>Pasivos Financieros</u>		
Prestamos	36.030,04	36.030,04
Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	280.231,01	280.231,01
Cuentas por Pagar Relacionadas	593.915,84	593.915,84
Total	910.176,89	910.176,89

Al 31 de diciembre 2013

	Préstamos y partidas a cobrar	Disponibles para la venta	Total
<u>Activos Financieros</u>			
Caja Bancos	74,77	-	74,77
Cuentas por cobrar Clientes excluyendo impuestos y pagos anticipado	3.713,77	-	3.713,77
Cuentas por Cobrar L/P Relacionadas	138.503,73	-	138.503,73
Activos Financieros Disponibles para la venta	-	1.409.138,24	1.489.138,24
Total	142.292,27	1.489.138,24	1.631.430,51

	Otros pasivos financieros a costo amortizado	Total
<u>Pasivos Financieros</u>		
Prestamos	84.885,72	84.885,72
Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	178.966,35	178.966,35
Cuentas por Pagar Relacionadas	554.544,98	554.544,98
Total	818.397,05	818.397,05

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

Calidad Crediticia de los Activos Financieros

	2014	2013
Efectivo en bancos y depósitos a corto Plazo		
AAA	-	74,77
	-	74,77

Instrumentos Disponibles para la Venta

AAA

AA

Prestamos Partes Vinculadas

Grupo 1

Grupo 2

7. Propiedad, Muebles y Equipos

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

	Muebles y Enseres	Equipos de Computo	Inmuebles	Otros	Total
Al 1 de enero del 2013					
Costo - restructurado	4,233,60	3,098,76	7,826,27	14,812,44	29,971,07
Depreciación acumulada	(1,465,51)	(3,098,76)	(7,826,27)	(14,812,44)	(27,202,98)
Valor en libros	2,768,09	-	-	-	2,768,09
Movimiento 2013					
Adiciones	-	-	-	-	-
Ventas y/o Bajas	-	-	-	-	-
Transferidos a: Propiedades de inversión se dispone de una medida fiable de valor razonable	-	-	-	-	-
Depreciación	(423,36)	-	-	-	(423,36)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	2,344,73	-	-	-	2,344,73
Movimiento 2014					
Adiciones y/o retiros	-	445,60	-	-	445,60
Depreciación	(523,36)	(44,40)	-	-	(467,76)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	1,821,37	400,60	-	-	2,321,97
Al 31 de diciembre del 2014					
Costo	4,233,60	3,543,76	7,826,27	14,812,44	15,603,63
Depreciación acumulada	(2,312,23)	(3,143,16)	(7,826,27)	(14,812,44)	(13,281,66)
Valor en libros	1,921,37	400,60	-	-	2,321,97

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

8- 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.

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

	Bienes Arrendados
	2014
Descripción	
Importe en libros al 31 de diciembre de 2012	3.753.976,80
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 aplicación NIIF	-
Disposiciones	-
Importe en libros al 31 de diciembre de 2013	3.753.976,80

Las propiedades de inversión incluyen una serie de bodegas y Hotel, el mismo que es arrendado a terceros bajo arrendamiento operativo. Cada uno de los arriendos contiene un periodo de dos años con renovaciones. No se cobran cuotas contingentes.

Los cobros mínimos futuros de las rentas anuales de las propiedades de inversión arrendadas en como sigue:

	2014	2013
- en un año	99.963,95	92.358,81
- entre uno y cinco años	399.855,80	369.435,24
Total	499.819,75	461.794,05
Cobros por arrendamiento operativo		
Cobros mínimos por el arrendamiento	99.963,95	100.396,71

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.**Notas a los Estados Financieros****Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013****9. Préstamos Bancarios**

Los préstamos bancarios consistían en:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Banco Bolivariano C.A.	36.030,04	84.885,72
	<u>36.030,04</u>	<u>84.885,72</u>

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Garantizados - al costo amortizado		
Préstamos con Bancos	36.030,04	84.885,72
	<u>36.030,04</u>	<u>84.885,72</u>
Clasificación:		
Corriente	36.030,04	48.855,68
No Corriente	-	36.030,04

BANCO BOLIVARIANO

Préstamo Hipotecario

Con vencimiento mensual hasta 05 Agosto del 2015 en interés del 11,08 % anual

36.030,04
36.030,04

Durante el año 2013 se gestionó un nuevo crédito por \$100.000,00 con el Banco Bolivariano, el mismo que fue otorgado el 4 de agosto del 2013 y vencimiento el 5 de agosto del 2015, crédito hipotecario varía con reajustes de la tasa pasiva referencial.

10. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían es:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores Locales y otros	280.231,01	178.966,35
Impuestos por Pagar corriente	34.087,86	32.826,68
Al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	10.571,27	5.009,00
Beneficios Sociales	12.492,63	9.664,52
Participación Trabajadores	35.393,06	56.504,04
Impuestos y Contribuciones por Pagar	22.906,99	18.215,17
	<u>396.487,82</u>	<u>301.185,76</u>

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013
10. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar(Continúa)

	Beneficios Sociales	Participación de Trabajadores
	(US Dólares)	
Saldos al 1 de Enero del 2013	10.604,36	56.359,86
Provisiones	23.518,02	26.452,92
Pagos	(24.457,86)	(26.307,74)
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	9.664,52	56.504,04
Provisiones	21.398,55	5.346,95
Pagos	(18.570,44)	(26.452,93)
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	12.492,63	35.398,06

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

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

			31 de Diciembre	
	Naturaleza de la relación	País	2014	2013
(US Dólares)				
<u>Cuentas por pagar L/P</u>				
P.L.L.	Cía. Relacionada	ECUADOR	429.542,32	371.147,58
PLA	Accionista	ECUADOR	5.733,18	12.927,49
RIEJT S.A.	Cía. Relacionada	ECUADOR	70.943,36	57.016,31
SERTUDORAL	Cía. Relacionada	ECUADOR	-	3.600,10
INTRUS	Cía. Relacionada	ECUADOR	-	2.768,36
INBAFESA S.A.	Cía. Relacionada	ECUADOR	87.696,98	107.085,15
			593.915,84	554.544,98

<u>Cuentas por Cobrar L/P</u>				
INTRUS	Cía. Relacionada	ECUADOR	23.988,25	28.103,63
INVERIDORAL	Cía. Relacionada	ECUADOR	10.352,05	13.128,59
PEDRISA	Cía. Relacionada	ECUADOR	7.587,50	3.936,96
SERTUDORAL	Cía. Relacionada	ECUADOR	70.607,32	-
INDUM S.A.	Cía. Relacionada	ECUADOR	1.322,39	604,00
INBAFESA	Cía. Relacionada	ECUADOR	-	84.607,76
PLA	Accionista	ECUADOR	-	8.121,99
			113.857,51	138.503,73

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

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

a) Ingresos por alquiler de edificios

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Arrendos de edificio	52,500,00	48,000,00
Total	52,500,00	48,000,00

b) Prestamos a partes relacionadas

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
al 1 de enero	138,503,73	53,109,63
Préstamos concedidos durante el ejercicio	230,365,95	213,774,95
Amortización recibida de préstamos	(255,012,17)	(128,380,85)
al 31 de diciembre	113,857,51	138,503,73

c) Prestamos de partes relacionadas

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
al 1 de enero	554,544,98	686,122,43
Prestamos recibidos durante el ejercicio	293,571,78	88,103,78
Pagos realizados de préstamos	(254,200,92)	(219,681,23)
al 31 de diciembre	593,915,84	554,544,98

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

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.

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
	(US Dólares)	
Sueldos fijos	47,280,00	47,280,00
Beneficios sociales	16,548,52	16,548,52
	<u>63,828,52</u>	<u>63,828,52</u>

12. Impuestos

Los Movimientos de las cuentas de Impuestos de Activos y pasivos se detallan a continuación:

a. Impuesto por recuperar

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Retenciones de impuesto renta	26,071,24	34,117,24
Retenciones de impuesto IVA	1,014,08	330,32
Impuesto Valor Agregado	88,83	113,85
Anticipo Impuesto Renta	3,890,29	12,537,64
	<u>31,064,44</u>	<u>47,099,05</u>

c. Pasivos por impuestos corrientes

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Impuesto a la Renta Compañía	31,215,46	29,954,97
Impuesto a la Renta Empleado	597,06	260,00
Retenciones en la Fuente Proveedor	6,86	38,23
Impuesto al valor Agregado-Ventas	3,068,48	2,552,86
Retenciones de IVA Proveedor	.	20,62
	<u>34,887,86</u>	<u>32,826,68</u>

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

Los movimientos de la cuenta "impuesto a la renta por pagar" por los años terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013 fueron como sigue:

	31 de Diciembre (US Dólares)			
	2014		2013	
	Retenciones	Por Pagar	Retenciones	Por Pagar
Saldos al 1 de Enero	34.117,24	29.954,97	26.073,64	-
Provisión con cargo a resultados		31.215,46		29.954,97
Retenciones de Impuesto a la Renta del año	7.997,10	(13.911,87)	8.043,60	
Pago de Impuesto a la Renta	-	-	-	-
Compensación de Impuesto a la Renta	(16.043,10)	(16.043,10)	-	-
Saldos al 31 de Diciembre	26.071,24	31.215,46	34.117,24	29.954,97

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

	31 de Diciembre	
	2014	2013
Utilidad antes de impuesto a la renta	30.299,38	149.899,85
Más (menos) partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	40.801,46	3.213,02
Ingresos Exentos	(184.163,66)	(261.818,23)
Participación Trabajadores atribuibles a Ingresos exentos	27.624,54	39.272,74
Utilidad gravable	(85.438,28)	(69.432,63)
Impuesto a la renta causado		
Anticipo calculado para el ejercicio Fiscal	31.215,46	7.170,62
(-) Retenciones en la Fuente del Periodo	(7.997,10)	(8.043,60)
(-) Anticipo Pagado	(23.171,86)	-
(-) Crédito Tributario ejercicios anteriores	(18.074,14)	(21.032,70)
Saldo a Favor del Contribuyente	(18.027,64)	(21.903,68)

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22% en el 2014 y 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.

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

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 Reformatoria 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.

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

13. Obligaciones por Beneficios Definidos

Jubilación patronal

El saldo de la provisión para jubilación patronal al 31 de diciembre del 2014 y 2013, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores que al 31 de diciembre del 2014 y 2013 que se encontraban prestando servicios para la Compañía.

Desahucio

Esta provisión cubre los beneficios de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador. El empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

	Jubilación Patronal	Desahucio (US Dólares)	Total
Saldos al 1 de Enero del 2013	55.646,78	25.989,68	81.636,46
Provisiones	-	-	-
Pagos	-	-	-
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	55.646,78	25.989,68	81.636,46
Provisiones	64.756,81	11.939,19	76.696,00
Pagos	-	-	-
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	120.403,59	37.928,87	158.332,46

14. Instrumentos Financieros

Gestión de Riesgos Financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, corresponde a financiamiento con entidades financieras, otras cuentas por pagar y financiamiento entre compañías relacionadas. 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

Los principales riesgos previsibles a los que se exponen la empresa, tienen relación a los altos precios históricos que mantienen los suministros y materiales necesarias para el mantenimiento de edificaciones arrendadas.

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Así como los precios a establecerse en los contratos de arrendamiento operativos los mismos que se han visto afectado 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 ya que al cierre del ejercicio no mantiene créditos pendientes de cobro con sus clientes.

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.

15. 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.

16. Ingresos por Ventas

La Compañía registra los siguientes ingresos por ventas:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Arriendo de locales	99.963,95	100.396,71
Otros Ingresos con IVA	-	1.187,00
Total	<u>99.963,95</u>	<u>101.583,71</u>

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.**Notas a los Estados Financieros****Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013****16. Ingresos por Ventas (continúa)**

Incluye principalmente:

a) Arriendos Operativos

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Hotel Doral	52.500,00	51.797,46
Local Comercial	47.463,95	48.599,25
Total	99.963,95	100.396,71

17. Otros Ingresos

La Compañía registra los siguientes otros ingresos:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Dividendos Ganados	184.163,66	261.818,23
Total	184.163,66	261.818,23

b) Dividendos Ganados

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Acciones-Soc. Agrícola San Carlos	143.141,47	210.501,67
Acciones-Inver San Carlos	31.698,76	41.222,46
Acciones-Banco Bolivariano	2.274,68	772,52
Acciones-Hotel Oro Verde Machala	7.048,75	9.321,58
Total	184.163,66	261.810,23

18. GASTOS**Gastos de Personal**

El personal se encuentra afiliado al Instituto de Seguridad Social, siguiendo con lo estipulado por el Gobierno del Ecuador, los pagos por aportes patronales se registran directamente en el gasto en el estado de resultados.

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

Los gastos de personal se detalla a continuación:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
GASTOS DE PERSONAL, GERENTES Y DIRECTORES		
SUELDOS	93.236,44	99.047,55
INCENTIVOS	0,00	100,00
BONIFICACIONES E INDEMNIZACIONES	24.433,00	24.437,12
APORTES AL IESS	11.227,74	11.878,41
HONORARIOS PROFESIONALES	3.071,38	4.753,06
15%PARTICIPACION TRABAJADORES	5.346,95	26.452,92
JUBILACION Y DESAHUCIO	76.696,00	0,00
	<u>214.011,51</u>	<u>166.669,06</u>

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		
MATERIALES Y SUMINISTROS	500,84	3.026,30
MANTENIMIENTO Y REPARACION	1.412,33	885,64
IMPUESTOS,CONTRIBUCIONES Y SUSCRIPCIONES	10.175,31	23.124,25
SERVICIOS BASICOS	1.343,49	7.087,46
DEPRECIACIONES	467,76	423,36
GASTOS DE VIAJE	136,60	2.240,23
OTROS GASTOS	10.773,55	3.627,77
COMUNICACIONES	7.435,51	0,00
	<u>32.245,39</u>	<u>40.415,01</u>

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
GASTOS FINANCIEROS		
INTERESES	7.571,33	6.418,02
	<u>7.571,33</u>	<u>6.418,02</u>

19. 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, advirtiéndole 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 recalcu.

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.