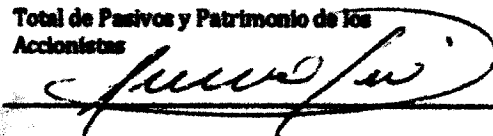


INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.**Estado de Situación Financiera****Expresado en Dólares de los E.U.A****31 de Diciembre**

		2013	2012
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y Bancos	(Nota 4)	74,77	584,91
Otras Cuentas por Cobrar	(Nota 5)	51.266,25	41.541,55
Total Activos Corrientes		51.341,02	42.126,46
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos Financieros Disponibles para la venta	(Nota 6)	1.489.138,24	1.361.238,24
Propiedades, Muebles y Equipos, Neto	(Nota 7)	2.344,73	2.768,09
Propiedades de Inversión	(Nota 8)	3.753.976,80	3.753.976,80
Cuentas por Cobrar L/P Relacionadas	(Nota 11)	138.503,73	53.109,63
Total de Activos no Corrientes		5.383.963,50	5.171.092,76
Total de Activos		5.435.304,52	5.213.219,22
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Préstamos Bancarios	(Nota 9)	48.855,68	40.234,50
Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	(Nota 10)	301.185,76	115.997,10
Total Pasivos Corrientes		350.041,44	156.231,60
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)	81.636,46	81.636,46
Cuentas por Pagar Relacionadas	(Nota 11)	554.544,98	686.122,43
Total de Pasivos no corrientes		681.568,48	777.115,89
Total de Pasivos		1.031.609,92	933.347,49
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital Pagado	(Nota 15)	800,00	800,00
Aportes Para Futura Capitalización		3.877,99	-
Utilidades Apropriadas		56.914,23	56.914,23
Ajuste de Primera Adopción de las NIIF		3.745.309,14	3.745.309,14
Utilidades no Apropriadas		596.793,24	476.848,36
Total de Patrimonio de los Accionistas		4.403.694,60	4.279.871,73
Total de Pasivos y Patrimonio de los Accionistas		5.435.304,52	5.213.219,22


Sr. Pedro Ismael Bucaram

Gerente General


CBA. Lupe Terreros León

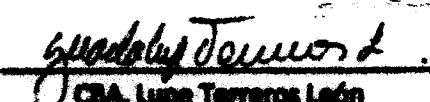
Contador

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.**Estados de Resultado Integral****Expresado en Dólares de los E.U.A.**

		31 de Diciembre	
		2013	2012
Ventas netas	(Nota 16)	101.583,71	89.632,00
Gastos de Operación	(Nota 18)	(180.631,15)	(161.065,58)
Gastos Financieros		(6.418,02)	(8.465,00)
Utilidad de operación		<u>(85.465,46)</u>	<u>(79.898,58)</u>
Otros Ingresos (Dividendos)	(Nota 17)	261.818,23	242.483,41
Utilidad antes de Participación trabajadores		<u>176.352,77</u>	<u>162.584,83</u>
Participación Trabajadores 15%		<u>(26.452,92)</u>	<u>(24.387,72)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		149.899,85	138.197,11
Gasto por impuesto a la renta	(Nota 12)	<u>(29.954,97)</u>	<u>-</u>
Utilidad neta del año		<u>119.944,88</u>	<u>138.197,11</u>


Sr. Pedro Ináñez Bucaram
Gerente General

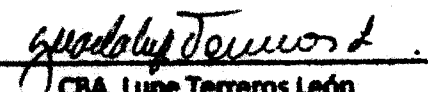

CBA. Lupe Terreros León
Contador

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INVERSIONES Y FONDOS SAN PEDRO S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en Dólares de Estados Unidos)

	Capital pagado	Aportes para futura capitalización	Utilidades Apropriadas		Total Utilidades Apropriadas	Ajuste de primera adopción de las NIIF	Utilidades no Apropriadas		Total no Utilidades Apropriadas	Total
			Reserva Legal	Reserva estatutaria			Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio		
Saldo al 1 de enero del 2012	800,00	-	34.478,40	22.435,83	56.914,23	3.745.309,14	313.935,00	24.716,25	338.651,25	4.141.674,62
enos) Transacciones durante el año										
ransferencia Resultados 2011							24.716,25	(24.716,25)	-	-
ilidad antes de provisión para										
impuesto a la renta							-	162.584,83	162.584,83	162.584,83
esto a la renta Causado año 2012							-	-	-	-
Participación Trabajadores							-	(24.387,72)	(24.387,72)	(24.387,72)
do al 31 de diciembre del 2012	800,00	0,00	34.478,40	22.435,83	56.914,23	3.745.309,14	338.651,25	138.197,11	476.848,36	4.279.871,73
enos) Transacciones durante el año										
ransferencia Resultados 2012							138.197,11	(138.197,11)	-	-
Aportes de accionistas		3.877,99								3.877,99
ilidad antes de provisión para										
impuesto a la renta								176.352,77	176.352,77	176.352,77
esto a la renta Causado año 2013								(29.954,97)	(29.954,97)	(29.954,97)
Participación Trabajadores								(26.452,92)	(26.452,92)	(26.452,92)
do 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	119.944,88	596.793,24	4.403.694,60


Sr. Pedro Isales 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 FLUJOS DE EFECTIVO
 Expresado en Dólares de los E.U.A

31 de Diciembre
2013 **2012**

FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Efectivo Recibido de Clientes	91.859,01	146.012,08
Efectivo Pagado a Proveedores y Otros	(21.472,05)	(224.741,80)
Efectivo generado por las Operaciones	70.386,96	(78.729,72)
Intereses Pagados	(6.418,02)	(8.465,00)
Impuesto a la Renta Pagado	(29.954,97)	-
Flujo neto de efectivo proveniente de las actividades de operación	34.013,97	(87.194,72)

FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Adquisición de Activos Financieros Disponibles para la Venta	(127.900,00)	-
Adición de Inversiones	-	115.704,73
Préstamos Concedidos a Relacionados	(213.774,95)	-
Rembolso de Prestamos a Relacionadas	128.380,85	-
Dividendos Recibidos	261.818,23	-
Flujo neto de efectivo proveniente de las actividades de inversión	48.524,13	115.704,73

FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Financiación por Prestamos L/P	100.000,00	1.587,46
Por Aportes de Accionistas	3.877,99	-
Pagos de Préstamos a L/P	(55.348,78)	(34.448,49)
Prestamos Recibidos de Relacionadas	88.103,78	-
Rembolso por Prestamos a Relacionadas	(219.681,23)	-
Flujo neto de efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	(83.048,24)	(32.861,03)

Aumento o (disminución) neta de Efectivo en Caja y Bancos	(510,14)	(4.351,02)
Efectivo en Caja y Bancos al inicio del año	584,91	4.935,93
Efectivo en Caja y Bancos al final del año	74,77	584,91


 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.

Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

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 2013 está conformada por el Sr. Pedro José Isaías Adum, con el 99% y por el Sr. José Rebascall Gorri, 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 2013 y 2012, la Compañía mantenía 41 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 2013 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
2013	2.7%
2012	4.2%
2011	5.4%
2010	3.3%

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 2012 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 2013 y 2012

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 venza dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de balance o que la dirección pretenda enajenar la inversión En dicho periodo.

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

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 2013 y 2012

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 transfiere 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 Mantenidos hasta el vencimiento

La compañía evalúa al final de cada periodo 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 perdida 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 2013 y 2012

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 2013 y 2012

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 2013 y 2012

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 2013 y 2012

Acreedores

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

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 prestaciones que la entidad proporciona a los trabajadores, incluyendo administradores y gerentes, a cambio de sus servicios.

Los costos por todos los beneficios a los empleados a los que éstos tengan derecho como resultado de servicios prestados a la empresa durante el 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 2013 y 2012

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 2013 y 2012

Reconocimiento de Ingresos

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

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

Costos y Gastos

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

Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Provisión para Cuentas Dudosas

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

Eventos Posteriores

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

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

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera 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 2013 y 2012

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 2012 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 2013:

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 periodo 2013 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, atreves de los dividendos ganados durante el periodo 2012 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 2013 y 2012

Conciliación del Patrimonio

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

Cuenta	Saldo 31 de Diciembre de 2013	Saldo 31 de Diciembre de 2012
Capital social	800,00	800,00
Aportes para futura Capitalizacion	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
Resultados Acumulados	476.848,36	338.651,25
Resultado del Ejercicio	119.944,88	138.197,11
Total Patrimonio	4.279.871,73	4.403.694,60

El capital social al 31 de diciembre de 2013, 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 haciende al 4309,80% 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 2013, tiene un resultado de \$ 119.944,88,

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.**Notas a los Estados Financieros****Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012****4. Efectivo en Caja y Bancos**

El saldo en caja y bancos consistían en:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Caja y Bancos	74,77	584,91
	<u>74,77</u>	<u>584,91</u>

5. Otras Cuentas Por Cobrar

El saldo de otras cuentas por cobrar consistía en:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Impuestos Anticipados	47.099,05	30.227,38
Empleados	3.713,77	9.260,74
Otras Cuentas por Cobrar	453,43	2.053,43
	<u>51.266,25</u>	<u>41.541,55</u>
Provisión Cuentas Incobrables	-	-
	<u>51.266,25</u>	<u>41.541,55</u>

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	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Al 1 de enero	1.361.238,24	1.236.533,53
Adquisiciones	127.900,00	129.205,00
Deposiciones	-	(4.500,29)
Pérdidas y Ganancias netas Transferidas desde el Patrimonio	-	-
Pérdidas y Ganancias Netas Transferidas al el Patrimonio	-	-
Al 31 de diciembre	<u>1.489.138,24</u>	<u>1.361.238,24</u>
Menos: parte no corriente	<u>1.489.138,24</u>	<u>1.361.238,24</u>
Parte Corriente	<u>-</u>	<u>-</u>

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.**Notas a los Estados Financieros****Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012**

Los Activos Financieros Disponibles para la Venta incluyen

	31 de Diciembre	
	2013	2012
Acciones con cotización oficial:		
Acciones-Soc. Agrícola san Carlos	1.010.408,00	884.107,00
Acciones-Inversan Carlos	435.858,00	435.858,00
Acciones-Banco Bolivariano	14.659,00	13.060,00
Acciones-Hotel Oro Verde Machala	27.740,24	27.740,24
Acciones-Hotel Oro Verde Manta	473,00	473,00
Total	1.489.138,24	1.361.238,24

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 2013 se compraron 126301 acciones de valor nominal de \$1 por acción a la compañía Soc. Agrícola san Carlos.

Instrumentos Financieros por Categoría**Al 31 de diciembre 2013**

<u>Activos Financieros</u>	Préstamos y partidas a cobrar	Disponibles para la venta	Total
Caja y Bancos	74,77	-	74,77
Cuentas por cobrar Clientes excluyendo impuestos y pagos anticipado	3.713,77	-	3.713,77
Cuentas por Cobra L/P Relacionadas	138.503,73	-	138.503,63
Activos Financieros Disponibles para la venta	-	1.489.138,24	1.489.138,24
Total	142.292,27	1.489.138,24	1.631.430,51

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.**Notas a los Estados Financieros****Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012**

	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

Al 31 de diciembre 2012

<u>Activos Financieros</u>	Préstamos y partidas a cobrar	Disponibles para la venta	Total
Caja Bancos	584,91	-	584,91
Cuentas por cobrar Clientes excluyendo impuestos y pagos anticipado	9.260,74	-	9.260,74
Cuentas por Cobra L/P Relacionadas	53.109,63	-	53.109,63
Activos Financieros Disponibles para la venta	-	1.361.238,24	1.361.238,24
Total	62.955,28	1.361.238,24	1.424.193,52

	Otros pasivos financieros a costo amortizado	Total
<u>Pasivos Financieros</u>		
Prestamos	40.234,50	40.234,50
Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	36.926,58	36.926,58
Cuentas por Pagar Relacionadas	687.930,83	687.930,83
Total	765.091,91	765.091,91

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.**Notas a los Estados Financieros****Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012****Calidad Crediticia de los Activos Financieros**

	2013	2012
Efectivo en bancos y depósitos a corto Plazo		
AAA	74,77	584,91
	74,77	584,91

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 2012					
Costo - reestructurado	2.134,60	3.098,76	31.306,87	1.250,00	37.790,23
Depreciación acumulada	(1.056,25)	(3.098,76)	(7.826,27)	(14.812,44)	(26.793,72)
Valor en libros	1.078,35	0,00	23.480,60	-13.562,44	10.996,51
Movimiento 2012					
Adiciones	2.099,00	-	-	-	2.099,00
Ventas y/o Bajas	-	-	-	-	-
Transferidos a Propiedades de Inversión se dispone de una medida fiable de valor razonable			(23.480,60)	13.562,44	(9.918,16)
Depreciación	(409,26)	-	-	-	(409,26)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	2.768,09	0,00	-	-	2.768,09
Movimiento 2013					
Adiciones y/o retiros	-	-	-	-	-
Depreciación	(423,36)	-	-	-	(423,36)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	2.344,73	0,00	-	-	2.344,73
Al 31 de diciembre del 2013					
Costo	4.233,60	3.098,76	7.826,27	14.812,44	15.158,63
Depreciación acumulada	(1.888,87)	(3.098,76)	(7.826,27)	(14.812,44)	(12.813,90)
Valor en libros	2.344,73	-	-	-	2.344,73

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.**Notas a los Estados Financieros****Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012****8. Propiedades de Inversión**

La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión no se realizó al final del año 2013, 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 2013, consistían en:

	Bienes Arrendados
	2013
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:

	2013	2012
- en un año	92.358,81	85.632,00
- entre uno y cinco años	369.435,24	342.528,00
Total	461.794,05	428.160,00
	6	
Cobros por arrendamiento operativo	5	
Cobros mínimos por el arrendamiento	100.396,71	85.632,00

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.**Notas a los Estados Financieros****Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012****9. Préstamos Bancarios**

Los préstamos bancarios consistían en:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Garantizados - al costo amortizado		
Préstamos con Bancos	84.885,72	40.234,50
	<u>84.885,72</u>	<u>40.234,50</u>
Clasificación:		
Corriente	48.855,68	40.234,50
No Corriente	36.030,04	-
BANCO BOLIVARIANO		
Préstamo Hipotecario		
Con vencimiento mensual hasta 05 Agosto del 2015 en interés del 11,08 % anual		48.855,68
		<u>48.855,68</u>
Año 2015	36.030,04	
	<u>36.030,04</u>	

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	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores Locales y otros	178.966,35	38.734,98
Impuestos por Pagar corriente	32.826,68	3.214,69
Al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	5.009,00	7.084,21
Beneficios Sociales	66.168,56	66.963,22
Impuestos y Contribuciones por Pagar	18.215,17	-
	<u>301.185,76</u>	<u>115.997,10</u>

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del
2013 y 2012

	Beneficios Sociales	Participación de Trabajadores (US Dólares)
SalDOS al 1 de Enero del 2012	11.214,68	39.776,97
Provisiones	22.941,34	24.387,72
Pagos	(23.551,66)	(7.805,83)
SalDOS al 31 de Diciembre del 2012	10.604,36	56.358,86
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

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:

	Naturaleza de la relación	País	31 de Diciembre (US Dólares)	
			2013	2012
<u>Cuentas por pagar L/P</u>				
P.I.B.	Cía. Relacionada	ECUADOR	371.147,58	548.463,99
PIA	Accionista	ECUADOR	12.927,48	8.457,39
RELIT S.A.	Cía. Relacionada	ECUADOR	57.016,31	67.416,13
SERTUDORAL	Cía. Relacionada	ECUADOR	3.600,10	-
BUTRUS	Cía. Relacionada	ECUADOR	2.768,36	-
INBAFESA S.A.	Cía. Relacionada	ECUADOR	107.085,15	61.784,92
			<u>554.544,98</u>	<u>686.122,43</u>

<u>Cuentas por Cobrar L/P</u>				
BUTRUS	Cía. Relacionada	ECUADOR	28.103,63	23.037,24
INVERDORAL	Cía. Relacionada	ECUADOR	13.128,59	1.438,26
PEDRISA	Cía. Relacionada	ECUADOR	3.936,96	2.811,64
SERTUDORAL	Cía. Relacionada	ECUADOR	-	25.217,69
BIMBIM S.A.	Cía. Relacionada	ECUADOR	604,80	604,80
INBAFESA	Cía. Relacionada	ECUADOR	84.607,76	-
PIA	Accionista	ECUADOR	8.121,99	-
			<u>138.503,73</u>	<u>53.109,63</u>

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.**Notas a los Estados Financieros****Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012**

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.

Principales transacciones Partes relacionadas**a) ingresos por alquiler de edificios**

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Arriendos de edificio	48.000,00	48.000,00
Total	48.000,00	48.000,00

b) Prestamos a partes relacionadas

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
al 1 de enero	53.109,63	74.242,05
Préstamos concedidos durante el ejercicios	213.774,95	90.284,07
Amortización recibida de prestamos	(128.380,85)	(111.416,49)
al 31 de diciembre	138.503,73	53.109,63

c) Prestamos de partes relacionadas

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
al 1 de enero	686.122,43	706.647,98
Prestamos recibidos durante el ejercicios	88.103,78	142.526,97
Pagos realizados de prestamos	(219.681,23)	(163.052,52)
al 31 de diciembre	554.544,98	686.122,43

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.**Notas a los Estados Financieros****Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012****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 2013 y 2012 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 2013 y 2012, 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	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos fijos	47.280,00	-
Beneficios sociales	16.548,52	-
	<u>63.828,52</u>	<u>-</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	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Retenciones de impuesto renta	34.117,24	26.073,64
Retenciones de impuesto IVA	330,32	302,23
Impuesto Valor Agregado	113,85	19,95
Anticipo Impuesto Renta	12.537,64	3.831,56
	<u>47.099,05</u>	<u>30.227,38</u>

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.
Notas a los Estados Financieros
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del
2013 y 2012

b. Impuesto diferido

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	<u>(US Dólares)</u>	

Crédito Fiscal Amortizado	-	-
---------------------------	---	---

c. Pasivos por impuestos corrientes

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	<u>(US Dólares)</u>	
Impuesto a la Renta Compañía	29.954,97	-
Impuesto a la Renta Empleado	260,00	1.426,26
Retenciones en la Fuente Proveedor	38,23	-
Impuesto al valor Agregado-Ventas	2.552,86	1.784,33
Retenciones de IVA Proveedor	20,62	4,10
	<u>32.826,68</u>	<u>3.214,69</u>

Los movimientos de la cuenta "impuesto a la renta por pagar" por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012 fueron como sigue:

	31 de Diciembre			
	<u>(US Dólares)</u>			
	2013		2012	
	<i>Retenciones</i>	<i>Por Pagar</i>	<i>Retenciones</i>	<i>Por Pagar</i>
Saldos al 1 de Enero	26.073,64	-	18.903,02	-
Provisión con cargo a resultados		29.954,97	-	-
Retenciones de Impuesto a la Renta del año	8.043,60		7.170,62	-
Pago de Impuesto a la Renta	-	-	-	-
Compensación de Impuesto a la Renta	-	-	-	-
Saldos al 31 de Diciembre	<u>34.117,24</u>	<u>29.954,97</u>	<u>26.073,64</u>	<u>-</u>

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.**Notas a los Estados Financieros****Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012**

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

	31 de Diciembre	
	2013	2012
Utilidad antes de impuesto a la renta	149.899,85	138.197,11
Más (menos) partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	3.213,02	1.094,56
Ingresos Exentos	(261.818,23)	(242.508,44)
Participación Trabajadores atribuibles a Ingresos exentos	39.272,73	36.376,27
Utilidad grabable	(69.432,63)	(66.840,50)
Impuesto a la renta causado		-
Anticipo calculado para el ejercicio Fiscal	7.170,62	2.163,49
(-) Retenciones en la Fuente del Periodo	(8.043,60)	(7.170,62)
(-) Crédito Tributario ejercicios anteriores	(21.032,70)	(16.025,57)

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22% (23% y 24% en el 2012 y 2011, respectivamente).

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

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

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

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

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 2013 y 2012

13. Obligaciones por Beneficios Definidos

Jubilación patronal

Para el año 2013 no se realizó el respectivo análisis de estudio actuarial por actuarios independientes, para la respectiva provisión por jubilación patronal.

Desahucio

Para el año 2013 no se realizó el respectivo análisis de estudio actuarial por actuarios independientes, para realizar la respectiva provisión.

	Jubilación Patronal	Desahucio	Total
		<i>(US Dólares)</i>	
Saldos al 1 de Enero del 2012	55.646,78	25.989,68	81.636,46
Provisiones	-	-	
Pagos	-	-	
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	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

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 previsible 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 2013 y 2012

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 2013, 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	
	2013	2012
	(US Dólares)	
Arriendo de locales	100.396,71	85.632,00
Otros Ingresos con IVA	1.187,00	4.000,00
Total	101.583,71	89.632,00

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.**Notas a los Estados Financieros****Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012**

Incluye principalmente

a) Arriendos Operativos

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	(US Dólares)	
Hotel Doral	51.797,46	44.000,00
Local Comercial	48.599,25	41.632,00
Total	100.396,71	85.632,00

17. Otros Ingresos

La Compañía registra los siguientes otros ingresos:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	(US Dólares)	
Dividendos Ganados	261.818,23	242.483,41
Total	261.818,23	242.483,41

b) Dividendos Ganados

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	(US Dólares)	
Acciones-Soc. Agrícola san Carlos	210.501,67	0,00
Acciones-Inversan Carlos	41.222,46	0,00
Acciones-Banco Bolivariano	772,52	0,00
Acciones-Hotel Oro Verde Machala	9.321,58	0,00
Total	261.818,23	0,00

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 2013 y 2012**

Los gastos de personal se detalla a continuación:

	2013	2012
	(US Dólares)	
GASTOS DE PERSONAL, GERENTES Y DIRECTORES		
SUELDOS	99.047,55	97.141,86
INCENTIVOS	100,00	560,00
BONIFICACIONES E INDEMNIZACIONES	24.437,12	26.566,56
APORTES AL IESS	11.878,41	8.938,77
HONORARIOS PROFESIONALES	4.753,06	6.076,11
15%PARTICIPACION TRABAJADORES	26.452,92	24.387,72
	<u>166.669,06</u>	<u>163.671,02</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	
	2013	2012
	(US Dólares)	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		
MATERIALES Y SUMINISTROS	3.026,30	1.072,19
MANTENIMIENTO Y REPARACION	885,64	749,70
IMPUESTOS,CONTIBUCIONES Y SUSCRIPCIONES	23.124,25	14.246,40
SERVICIOS BASICOS	7.087,46	4.101,98
DEPRECIACIONES	423,36	409,26
GASTOS DE VIAJE	2.240,23	0,00
OTROS GASTOS	3.627,77	1.202,75
	<u>40.415,01</u>	<u>21.782,28</u>

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	(US Dólares)	
GASTOS FINANCIEROS		
INTERESES	6.418,02	8.465,00
	<u>6.418,02</u>	<u>8.465,00</u>

INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

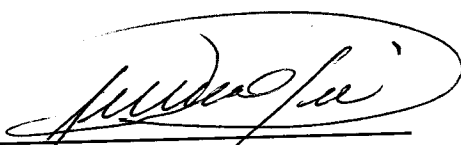
19. Asuntos Legales

El Banco Central del Ecuador, inició el procedimiento coactivo No. 888-2004-BCE, habiéndose dictado el respectivo auto de pago el 21 de diciembre del 2004, en contra del Señor Pedro Isaías Bucaram y de sus fiadoras, compañías Predial Industrial Pedrisa S.A. y a Inversiones y Predios San Pedro S.A.

Como siguiente paso al procedimiento coactivo, el Juez de la causa, designo un Depositario Judicial, siendo este último el Sr. Clodoveo Macías Santos, quien se encargaría de realizar las gestiones de los cobros, de los cánones de arrendamiento de los bienes entregados como garantía, lo que originó una suspensión parcial de operaciones, de Inversiones y Predios San Pedro S.A.

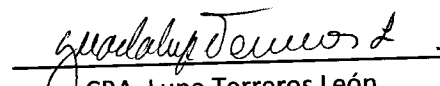
A la fecha de presentación de este informe, nos ha informado la Administración de la Compañía que está realizando las gestiones necesarias con sus abogados, con el fin de realizar una propuesta de pago y evitar más remates de sus bienes inmuebles, y así evitar que la Compañía no pueda continuar en operación normal.

El 19 de Junio del 2014, el Lcdo. Marcelo Montalvo, Director de Acreencias, Cartera y Reestructuración, del Banco Central del Ecuador, en circular No. BCE-DACYR-0403-2014, manifiesta haber atendido la solicitud presentada a la Dirección General de Proyecto de Banca Cerrada, con el fin de elaborar unos convenios de recalcule de la deuda, los mismos que serán atendidos, en los siguientes días, pudiendo suscribir dichos convenios hasta el 20 de agosto del 2014.



Sr. Pedro Isaías Bucaram

Gerente General



CBA. Lupe Terreros León

Contador

Reg. 3059