

## **INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.**

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

#### **Opinión del auditor independiente**

##### **Estados financieros comparativo:**

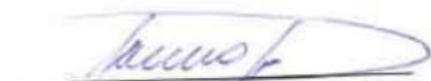
- Estados de situación financiera
- Estados de resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivos
- Notas a los estados financieros

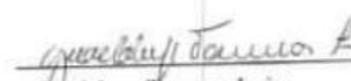
##### **Abreviaturas usadas:**

USA	Estados Unidos de América
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
IVA	Impuesto al Valor Agregado
USD	Dolares estadounidenses
La Compañía	INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

**INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.****ESTADO DE SITUACION FINANCIERA****Al 31 de diciembre del 2016 y 2015****En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Activos</b>			
Efectivo	4	-	50,50
Clientes	5	453,43	453,43
Otras cuentas por cobrar	6	225.470,27	9.933,17
Impuestos por cobrar	12.2	5.748,05	24.826,85
Total activos corrientes		<u>231.671,75</u>	<u>35.263,95</u>
Propiedad planta y equipo	7	1.386,45	1.854,21
Propiedades de Inversión	8	3.753.976,80	3.753.976,80
Activos Financieros	9	1.742.034,08	1.723.004,11
Otros Activos No Corrientes		<u>60.010,13</u>	<u>49.229,02</u>
Total activos no corrientes		<u>5.557.407,46</u>	<u>5.528.064,14</u>
Total activos		<u>5.789.079,21</u>	<u>5.563.328,09</u>
<b>Pasivos</b>			
Cuentas por pagar comerciales	10	3.936,55	3.535,95
Obligaciones financieras	13	-	7.487,27
Impuestos por pagar	12.3	11.894,80	1.976,73
Gastos acumulados	14	85.352,10	74.684,72
Cuentas por pagar relacionadas	11	1.086.388,87	857.022,10
Otras cuentas por pagar		<u>66.405,88</u>	<u>27.133,46</u>
Total pasivos corrientes		<u>1.253.978,20</u>	<u>971.840,23</u>
Beneficios Empleados	15	141.876,68	187.629,44
Total pasivos a largo plazo		<u>141.876,68</u>	<u>187.629,44</u>
Total pasivos		<u>1.395.854,88</u>	<u>1.159.469,67</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital social	16	800,00	800,00
Aportes socios y accionistas		26.313,82	26.313,82
Reserva Legal	16	34.478,40	34.478,40
Resultados acumulados		<u>4.331.632,11</u>	<u>4.342.266,20</u>
Total patrimonio		<u>4.393.224,33</u>	<u>4.403.858,42</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>5.789.079,21</u>	<u>5.563.328,09</u>
		-	# -

  
Pedro Vicente Isaias Bucaram  
Gerente General

  
Guadalupe Terreros León  
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

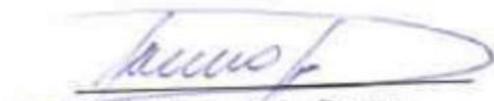
# INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

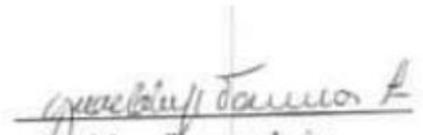
## ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Año que terminó el 31 de diciembre del 2016 y 2015

En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos		181.177,32	220.071,32
Costos de servicios		0,00	0,00
Utilidad Bruta		<u>181.177,32</u>	<u>220.071,32</u>
Gastos:			
Administrativos	17	<u>-171.133,29</u>	<u>-203.854,93</u>
Utilidad antes de participación de utilidades e impuesto a la renta		<u>10.044,03</u>	<u>16.216,39</u>
Participación de utilidades		<u>-1.506,60</u>	<u>-2.432,45</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>8.537,43</u>	<u>13.783,94</u>
Impuesto a la renta corriente		<u>-9.819,46</u>	<u>-9.352,06</u>
<b>Utilidad o Pérdida neta</b>		<b><u>-1.282,03</u></b>	<b><u>4.431,88</u></b>

  
Pedro Vicente Isaias Bucaram  
Gerente General

  
Guadalupe Terreros León  
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

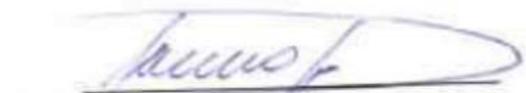
**INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.**

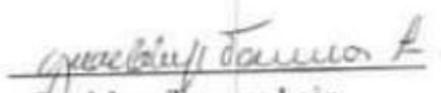
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**

**Año que terminó el 31 de diciembre del 2016 y 2015**

**En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

	<b>Capital social</b>	<b>Aporte futuro aumento</b>	<b>Reserva legal</b>	<b>Resultados acumulados Superavit Propiedad Planta y Equipo</b>	<b>Utilidades (Pérdidas) acumuladas</b>	<b>Total patrimonio de los socios</b>
Saldos al 1 de enero del 2015	800,00	26.313,82	34.478,40	3.745.309,14	583.173,12	4.390.074,48 0,00
Utilidad neta					13.783,94	13.783,94
Saldos al 31 de diciembre del 2015	<u>800,00</u>	<u>26.313,82</u>	<u>34.478,40</u>	<u>3.745.309,14</u>	<u>596.957,06</u>	<u>4.403.858,42</u>
Ajuste año anterior					-9.352,06	-9.352,06
Utilidad neta					-1.282,03	-1.282,03
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>800,00</u>	<u>26.313,82</u>	<u>34.478,40</u>	<u>3.745.309,14</u>	<u>586.322,97</u>	<u>4.393.224,33</u>

  
Pedro Vicente Isaias Bucaram  
Gerente General

  
Guadalupe Terreros León  
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros

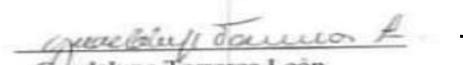
## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Año que terminó el 31 de diciembre del 2016 y 2015

En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Recibido de clientes	210.429,02	74.161,29
Pagado a proveedores de bienes y servicios	(73.581,95)	(92.109,14)
Pagado a empleados	(94.501,95)	(88.784,17)
Parte relacionada por pagar	(1.472.790,35)	-
Intereses Pagados	-	(3.071,03)
Participación de Utilidades	11.240,86	-
Impuestos a las ganancias	(9.819,46)	(31.215,46)
Intereses Recibidos	-	-
Otras entradas(salidas) de efectivo	1.436.460,60	(19.646,45)
Efectivo neto usado en las actividades de operación	<u>7.436,77</u>	<u>(160.664,96)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Dividendos Recibidos	-	145.910,03
Otras entradas (salidas de Efectivo)	-	(43.166,19)
Efectivo neto provisto de (utilizado en) actividades de inversión	<u>-</u>	<u>102.743,84</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Financiación prestamos largo plazo	-7.487,27	57.971,62
Pago Préstamos	-	-
Efectivo neto provisto de las actividades de financiamiento	<u>(7.487,27)</u>	<u>57.971,62</u>
Disminución neto en efectivo	(50,50)	50,50
Efectivo al inicio del año	50,50	-
Efectivo al final del año	<u>0,00</u>	<u>50,50</u>
Conciliación entre la utilidad neta y los flujos de operación:		
Utilida o Pérdida neta	(1.282,03)	16.216,39
Ajuste por partidas distintas al efectivo		
Depreciación de propiedades y muebles	467,76	467,76
Participacion Trabajadores	1.506,60	-
Otros ajustes	-	(114.998,05)
	<u>692,33</u>	<u>(98.313,90)</u>
Disminución (aumento) en:		
Cuentas por cobra clientes	-	-
Otras cuentas por cobrar	(186.638,84)	(7.247,60)
Otras cuentas por cobrar relacionados	(1.692.805,06)	-
Otros Activos	1.662.993,98	-
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar comerciales	400,60	(36.787,34)
Otras cuentas por pagar	259.385,74	(60.177,90)
Beneficios Empleados	(36.591,98)	43.476,78
Otros Pasivos	-	-1.615,00
Efectivo neto usado en las actividades de operación	<u>7.436,77</u>	<u>(160.664,96)</u>
	<u>(0,00)</u>	<u>-</u>

  
Pedro Vicente Isaias Bucaram  
Gerente General

  
Guadalupe Terreros León  
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

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

**INDICE**

<b>Notas</b>	<b>Pág</b>
1 Información general	6
2 Bases de presentación	6
3 Políticas de contabilidad	7
4 Efectivo	10
5 Cuentas por cobrar clientes	10
6 Otras cuentas por Cobrar	10
7 Propiedad planta y equipo	10
8 Propiedades de Inversion	11
9 Activos financieros	11
10 Proveedores	12
11 Cuentas por pagar relacionadas	12
12 Impuestos Corrientes	12
13 Obligación Bancaria	15
14 Otras cuentas por pagar	15
15 Beneficios empleados no corrientes	16
16 Patrimonio	16
17 Gastos de administracion	17
18 Eventos Subsecuentes	18

# INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

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

---

## 1. Información general

**1.1 Constitución.** – INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A., fue constituida bajo las leyes de la República del Ecuador mediante resolución No. 1770 emitida por la Superintendencia de Compañía e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de agosto de 1972.

La superintendencia de Compañía le asignó el Expediente No. 5187, y la Administración Tributaria Ecuatoriana le asignó el Registro Único de Contribuyente (RUC) No. 0990155194001.

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

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

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

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

## 2. Bases de preparación de los estados financieros

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

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

## INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.3. Cuentas por cobrar y por pagar-**

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

## INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

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

---

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de créditos normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

**Deterioro de cuentas y otras por cobrar.** - Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libro de clientes y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

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

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

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

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

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

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

**3.6. Reconocimiento de ingresos.**- Los ingresos por arriendo son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que estos puedan ser medidos confiablemente al inicio de cada mes.

**3.7. Gastos.**- Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios económicos futuros, no

## INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

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

---

cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

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

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

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

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

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

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

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

## INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

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

---

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

### 4. Efectivo

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	-	50,50
	<u>-</u>	<u>50,50</u>

### 5. Cuentas por cobrar a clientes

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

### 6. Otras cuentas por Cobrar.

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
otras relacionadas	213.667,02	
Préstamos a Empleados	11.803,25	9.933,17
	<u>225.470,27</u>	<u>9.933,17</u>

### 7. Propiedad Planta y Equipo

El movimiento comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

## INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

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

	Equipos de Computación	Muebles y Enseres	Total
<b>Costo o costo atribuido:</b>			
Diciembre 31 del 2015	400,60	1.921,37	2.321,97
Revaluacion	-	-	-
Bajas o Ventas	-	-	-
Adiciones	3.143,16	2.312,23	5.455,39
Diciembre 31 del 2016	<u>3.543,76</u>	<u>4.233,60</u>	<u>7.777,36</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Diciembre 31 del 2015	(44,40)	(423,36)	(467,76)
Gasto del año	(3.187,56)	(2.735,59)	(5.923,15)
Diciembre 31 del 2016	<u>(3.231,96)</u>	<u>(3.158,95)</u>	<u>(6.390,91)</u>
<b>Valor en libros neto:</b>			
Al 31 de diciembre del 2015	<u>3.499,36</u>	<u>1.498,01</u>	<u>4.997,37</u>
Al 31 de diciembre del 2016	<u>311,80</u>	<u>1.074,65</u>	<u>1.386,45</u>

### 8. Propiedades de inversión

El movimiento comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

	Terrenos	Edificios	Total
<b>Costo:</b>			
Diciembre 31 del 2015	2.133.297,48	1.620.679,32	3.753.976,80
Bajas	-	-	-
Diciembre 31 del 2016	<u>2.133.297,48</u>	<u>1.620.679,32</u>	<u>3.753.976,80</u>
<b>Valor en libros neto:</b>			
Diciembre 31 del 2015	<u>2.133.297,48</u>	<u>1.620.679,32</u>	<u>3.753.976,80</u>
Diciembre 31 del 2016	<u>2.133.297,48</u>	<u>1.620.679,32</u>	<u>3.753.976,80</u>

La propiedad de inversión corresponde a un terreno de 2.291 m<sup>2</sup> sobre el cual se encuentran locales comerciales, oficinas y galpón industrial, sobre 3 pisos construcción que constituyen 3.395,03 m<sup>2</sup>, ubicado en Avenida de las Américas, sector estadio Alberto Espencer y Policía Nacional del Ecuador.

### 9. Activos Financieros.

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

## INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

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

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Acciones en:</b>		
Sociedad Agrícola e Industrial	1.123.962,00	1.098.609,00
Inversarcarlos S.A.	453.648,00	453.648,00
Mantaoro Hotelera Manta S.A.	114.276,00	114.276,00
Banco Bolivariano C.A.	20.256,00	18.027,00
O V Hotelera Machala S.A.	29.892,08	29.892,08
Banco Bolivariano - Palm-Export		8.552,03
<b>TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>	<u>1.742.034,08</u>	<u>1.723.004,11</u>

### 10. Proveedores

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

### 11. Cuentas por Pagar Relacionadas.

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Accionistas</b>		
Pedro José Isaías Adum	<u>8.932,88</u>	<u>8.730,18</u>
	<u>8.932,88</u>	<u>8.730,18</u>
<b>Relacionadas.</b>		
Relit S.A.	91.525,22	91.669,26
Pedrisa S.A.	160.688,02	55.426,43
PIB	446.285,03	428.592,92
Inbafesa	177.017,36	31.694,56
Por Depositarios	<u>201.940,36</u>	<u>240.908,75</u>
	<u>1.077.455,99</u>	<u>848.291,92</u>
<b>TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>	<u>1.086.388,87</u>	<u>857.022,10</u>

### 12. Impuestos corrientes

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

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

## INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

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

---

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Crédito tributario- IVA	866,33	512,89
Crédito tributario- Renta	4.881,72	24.313,96
	<u>5.748,05</u>	<u>24.826,85</u>

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

Diciembre 31,	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta corriente	9.819,46	-
IVA Y Retenciones	1.875,34	1.875,34
Renta y Retenciones	200,00	101,39
Otros	-	-
	<u>11.894,80</u>	<u>1.976,73</u>

### 12.4. Impuesto a la renta corriente

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

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

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

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

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

## INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

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

---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	8.537,43	13.783,94
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta corriente	1.878,23	3.032,47
Incremento resultante de:		
Ingresos Exentos	(30.039,55)	(32.100,21)
Gastos no deducibles	37.649,32	26.840,31
Participación Trabajadores ingresos exentos	<u>331,45</u>	<u>4.815,03</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>9.819,46</u>	<u>2.587,60</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta corriente	9.819,46	2.587,60
Crédito tributario años anteriores	<u>-</u>	<u>(18.027,64)</u>
Impuesto a la renta a pagar	<u>9.819,46</u>	<u>(15.440,04)</u>

### 12.5. Régimen de precio de transferencia

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

### 12.6. Reforma tributaria

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

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

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1 y 2 puntos porcentuales del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Los pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos del IR y crédito tributario del IVA.

## INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

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

---

- Para efectos del cálculo del anticipo del IR correspondiente a los ejercicios 2017 a 2019, se excluirán de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.

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

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

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

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

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

### **13. Obligación Bancaria.**

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

**INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.**

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

Diciembre 31,	Año 2016		Año 2015	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<u>Visa BanKard</u>	-	-	7.487,27	-
	-	-	7.487,27	

**14. Otras cuentas por pagar**

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Participacion trabajadores	15.179,91	2.432,45
Obligaciones con el IESS	52.813,00	25.030,15
Beneficios Empleados	17359,19	47.222,12
	<u>85.352,10</u>	<u>74.684,72</u>

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

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

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

**15. Beneficios Empleados no Corriente**

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Jubilación Patronal	103.536,57	148.170,50
Desahucio	38.340,11	39.458,94
	<u>141.876,68</u>	<u>187.629,44</u>

**16. Patrimonio**

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

La distribucion accionaria, es la siguiente:

## INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

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

---

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

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

**Resultados acumulados por aplicación inicial de NIIF.-** Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF”, que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

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

### 17. Gastos de administración

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

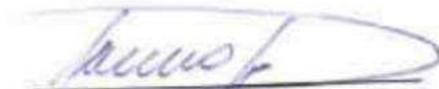
## INVERSIONES Y PREDIOS SAN PEDRO S.A.

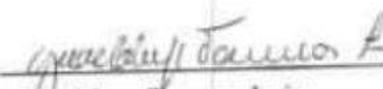
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015  
En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

Diciembre 31,	2016	2015
Sueldos y Salarios	92.421,87	94.950,31
Beneficios Sociales	18.642,16	16.330,69
Aporte Seguridad Social	19.041,14	19.364,95
Jubilación Patronal	-	27.766,91
Desahucio	-	3.145,07
Otros Beneficios	4.651,08	175,76
Gastos de Depreciación	467,76	467,76
Gastos de Amortizaciones	-	-
Pérdid en venta de Activos	-	-
Promoción y Publicidad	-	-
Gastos de Gestión	49,00	613,86
Combustible y lubricantes	103,79	-
Suministros, materiales y repuestos	-	907,19
Mantenimiento y reparaciones	98,00	2.068,97
Seguros y Reaseguros	-	-
Impuestos y Contribuciones	12.681,60	18.479,91
Iva que se carga al costo o Gasto	292,44	156,53
Servicios Públicos	5.873,73	12.818,87
Gastos Financieros	901,12	3.071,03
Otros	15.909,60	3.537,12
	<u>171.133,29</u>	<u>203.854,93</u>

### 18. Eventos subsecuentes

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

  
Pedro Vicente Isaias Bucaram  
Gerente General

  
Guadalupe Terreros León  
Contadora