



PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A.

0990268460001

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1.- INFORMACIÓN GENERAL

CONSTITUCIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

La Compañía PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A. fue constituida el 30 de julio de 1974 e inscrita en el Registro Mercantil el 24 de Octubre del mismo año. Su domicilio legal es en la ciudad de Guayaquil, cuyas oficinas están ubicadas en Av. Juan Tanca Marengo Km. 1.5 C.C. Dicentro oficina 31 planta alta.

La actividad principal de la Compañía consiste en la adquisición y tenencia de acciones y participaciones.

2.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) Base de presentación

Los estados financieros de la compañía PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A., se han elaborado de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF de acuerdo a la última traducción al español en la fecha que se informe, de conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en R.O.498 del 31.XII.08)

b) Imagen fiel

Estos estados financieros han sido obtenidos de los registros contables de PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A. que reflejan fielmente la situación financiera, los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2012.

Estos Estados Financieros fueron aprobados por la Gerencia General de la Compañía y están sujetos a la aprobación final de la Junta General de Accionistas dentro de los plazos establecidos por la ley. En opinión de la Gerencia General, los estados financieros a 31 de diciembre del 2012 serán aprobados sin modificaciones.

**Av. Juan Tanca Marengo Km 1.5 Centro Comercial Dicentro Of. 31 planta alta
Telefono:04 - 2240133**



PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A.

0990268460001

c) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2012 no se han producido cambios de criterio contable significativos respecto de los criterios aplicados en el ejercicio 2011.

d) Consistencia en presentación

La presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros se mantienen de un periodo al siguiente.

e) Unidad monetaria

Los estados financieros se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, la unidad monetaria actual de la República del Ecuador.

f) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

	Saldo al 31 de Diciembre del 2012	Saldo al 31 de Diciembre del 2011
Cuenta corriente Bancaria en Moneda Nacional	482,031.82	77,789.49
Total de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	482,031.82	77,789.49

g) Inversiones en Acciones

Asociadas

Las inversiones mantenidas en Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A. e Inversancarlos S.A. se miden bajo el método de la participación (valor proporcional patrimonial).

Subsidiarias

Las inversiones mantenidas en: La Ferretera C.A., Agrícola e Industrial Primobanano S.A., Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A., Gamaunión S.A., Valores y Administraciones S.A., Agrícola Las Villas S.A., La Ferretera Cía. Ltda., Boticas Unidas del Ecuador S.A., Los Ferres S.A., Biológicos del Ecuador S.A. se miden al costo y aplicar la consolidación, ya que cumple con los siguientes requisitos: i) poder sobre la participada; ii) exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su

**Av. Juan Tanca Marengo Km 1.5 Centro Comercial Dicientro Of. 31 planta alta
Telefono:04 - 2240133**



PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A.

0990268460001

implicación en la participada; iii) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

	% de Participación	Saldo al 31 de Diciembre del 2012	Saldo al 31 de Diciembre del 2011
La Ferretera C.A.	99.99	344,640.08	129,116.41
La Ferretera Cía. Ltda.	99.99	50,360.07	50,360.07
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A.	50.00	768,253.56	129,465.11
Agrícola Las Villas S.A.	50.00	1,240,293.04	22,866.36
Agrícola e Industrial Primobanano S.A.	50.00	185,410.64	196,693.00
Valores y Administraciones S.A.	50.00	337,296.27	33,248.60
Gamaunión S.A.	50.00	448,350.94	201,285.51
Los Ferres S.A.	50.00	848.63	1,113.50
Biológicos del Ecuador S.A.	50.00	11,276.48	7,218.00
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	11.07	16,472,649.91	14,730,329.25
Inversancarlos S.A.	9.48	5,797,292.68	5,817,818.78
Boticas Unidas del Ecuador S.A.	5.62	29,832.00	29,832.00
Total de Inversiones en Acciones		25,686,504.30	21,349,346.59

h) Partes Relacionadas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas eran las siguientes:

	Saldo al 31 de Diciembre del 2012	Saldo al 31 de Diciembre del 2011
Agrícola Las Villas S.A.	159,344.31	159,344.31
La Ferretera C.A.	787,290.25	787,290.25
Total de Cuentas por Cobrar Partes Relacionadas	946,634.56	946,634.56

**Av. Juan Tanca Marengo Km 1.5 Centro Comercial Dicientro Of. 31 planta alta
Telefono:04 - 2240133**



PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A.

0990268460001

	Saldo al 31 de Diciembre del 2012	Saldo al 31 de Diciembre del 2011
Accionistas (1)	503,044.76	(4.02)
Partes Relacionadas	2,891.81	2,661.69
Partes Administrativas	78,496.25	30,232.00
Total de Cuentas por Pagar Partes Relacionadas	584,432.82	32,889.67

(1) Saldo pendiente de pagar correspondiente a la distribución de dividendos del año 2008.

3.- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social

El capital social y pagado de la Compañía es de 98.400 acciones ordinarias y nominativas de US\$1.00 cada una.

Reservas

a) Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

b) Reserva Facultativa

La Compañía mediante resolución de Junta General de Accionistas, creó la reserva facultativa con la finalidad de capitalizarla en algún momento o absorber pérdidas si las hubiere.

Resultados Acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

**Av. Juan Tanca Marengo Km 1.5 Centro Comercial Dicientro Of. 31 planta alta
Telefono:04 - 2240133**



PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A.

0990268460001

a) Reserva de capital

Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria transferidos al 31 de marzo del 2000. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no está disponible para el pago de dividendos en efectivo.

b) Reserva para imprevistos (Superávit por revaluación de inversiones)

Incluye US\$1'365.286 provenientes de Ajustes por aplicación por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y US\$2'615.363 de ajustes en inversiones mantenidas en subsidiarias.

4.- IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, que entró en vigencia a partir de enero del 2011, se estableció una reducción progresiva de la tasa del impuesto a la renta en 1% anual, hasta llegar a una tasa del 22% en el 2013.

Para el año 2012 y 2011 rigen la tasa de impuesto del 23 y 24 respectivamente.

La conciliación tributaria, es como sigue:

	Año 2012	Año 2011
Utilidad del Ejercicio	2,773,455.95	2,321,078.77
Gastos no deducibles (perdidas por VPP)	0.00	0.00
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	82,766.58	177,018.24
Otros ingresos exentos (dividendos)		(843.00)
Ingresos exentos por efectos del VPP	(2,856,222.53)	(2,497,254.01)
Base Gravada	0.00	0.00

Av. Juan Tanca Marengo Km 1.5 Centro Comercial Dicientro Of. 31 planta alta
Telefono:04 - 2240133



PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A.

0990268460001

5.- EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que pudieran tener un efecto significativo sobre éstos.

Mariano González Portés

C.I. 0903338838

Lcdo. Henry Merchán Vínces

RUC 0919363630001