

AUDITORES INDEPENDIENTES

4883

Guayaquil, mayo 7 de 2010

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**  
Ciudad

De nuestras consideraciones

Remitimos un ejemplar del informe sobre auditoria de los estados financieros de **PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.** correspondiente al año ~~terminado~~ el 31 de diciembre de 2009. El expediente de la mencionada Compañía es el No. 4883-69.

Atentamente,

Ing. Manuel Alvarez Bernita  
**PRESIDENTE**

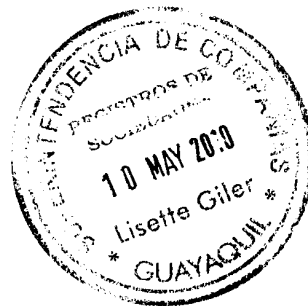


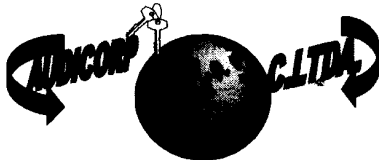
Q No  
Q No

**PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYOS. A.**

---

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009**





AUDITORES INDEPENDIENTES

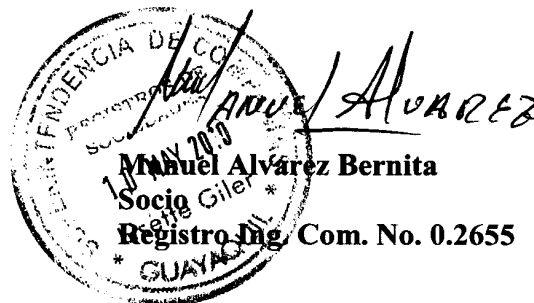
## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

### **A la Junta General de Accionistas de PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**, al 31 de diciembre de 2009 y 2008 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en la auditoria efectuada.
2. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoria para obtener razonable seguridad de que los estados financieros estén libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoria incluye el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustente los importes y revelaciones en los estados financieros. También incluye evaluar los principios de contabilidad usados y las estimaciones significativas hechas por la Administración, así como también evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la auditoria realizada proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.** al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad NEC'S y disposiciones emitidas por Superintendencia de Compañías del Ecuador.
4. Conforme requerimientos de la Resolución No. NAC-DGER2006-0214, publicada en el Registro Oficial 252 del 17 de abril de 2006, emitiremos informe por separado sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de la Compañía incluyendo anexos auditados preparados por la Compañía.

*Audicorp C. Ltda.*

**AUDICORP C. LTDA.  
SC - RNAE 2 401**



Guayaquil, abril 26 de 2010

**PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.****BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

<b><u>ACTIVO</u></b>	<b>(NOTAS)</b>	<b>2009 .....US dólares.....</b>	<b>2008</b>
Caja y bancos		78.025	16.468
Cuentas por cobrar	2	329.669	299.018
Impuestos anticipados	3	48.081	38.060
Inversiones permanentes	4	804.957	672.667
Propiedades y equipos, netos	5	447.244	506.036
Otros activos		14.732	14.732
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.722.709</b>	<b>1.546.981</b>
<b><u>PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
<b>PASIVO</b>			
Cuentas por pagar	6	160.029	55.863
Pasivos acumulados	7	44.430	44.633
Depósitos en garantía		3.480	2.880
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>207.939</b>	<b>103.376</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital social	8	800	800
Aportes para futuro aumento de Capital		50.715	50.715
Reserva legal		244	244
Reserva facultativa		117	117
Reserva de capital	9	626.961	626.961
Resultados acumulados		764.769	541.294
Resultados del ejercicio		71.164	223.474
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>1.514.770</b>	<b>1.443.605</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>1.722.709</b>	<b>1.546.981</b>

**Ver notas a los estados financieros**

**PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.****ESTADOS DE RESULTADOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

<b><u>INGRESOS</u></b>	<b>(NOTAS)</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
		<b>.....US dólares.....</b>	
Arriendo de inmuebles		88.201	87.390
Dividendos recibidos	4	109.674	131.100
Intereses y otros			44
Venta de activo fijo			312.000
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>197.875</b>	<b>530.534</b>
<b><u>(-) COSTOS Y GASTOS</u></b>			
Costo de venta de activo fijo			( 141.477)
Administrativos		( 126.462)	( 148.880)
Financieros		( 249)	( 16.703)
<b>TOTAL GASTOS</b>	-	<b>( 126.711)</b>	<b>( 307.060)</b>
<b>Resultados del ejercicio</b>		<b>71.164</b>	<b>223.474</b>

**Ver notas a los estados financieros**

**PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.****ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

	Capital social	futuras capitalizac.	Reservas		de capital	Resultados		Total
			legal	facultativa		Acumulados	del ejercicio	
US dólares								
Saldos dic. 31, 2007	800	50.715	244	117	626.961	491.386	49.908	1.220.131
Transferencia						49.908	( 49.908 )	0
Utilidad del ejercicio							223.474	223.474
								-
Saldos dic. 31, 2008	800	50.715	244	117	626.961	541.294	223.474	1.443.605
Transferencia						223.474	( 223.474 )	0
Utilidad del ejercicio							71.164	71.164
Otros							1	1
Saldos dic. 31, 2009	800	50.715	244	117	626.961	764.768	71.165	1.514.770

**Ver notas a los estados financieros**

**PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.****ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>.....US dólares.....</b>	
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u></b>		
Utilidad neta	71.164	223.474
Ajustes a la utilidad neta:		
(-) Dividendos en acciones	( 26.987)	( 23.797)
(+) Depreciación	58.792	65.434
(-) Utilidad en venta de activo fijo		( 170.523)
Subtotal	102.969	94.588
Variaciones en activos y pasivos operativos		
Incremento en cuentas por cobrar	( 30.651)	( 29.323)
Incremento en impuestos anticipados	( 10.020)	( 11.242)
Incremento en otros activos		( 1.115)
Disminución en cuentas por pagar	( 1.138)	( 12.783)
Disminución en pasivos acumulados	( 203)	( 1.730)
Incremento en depósitos en garantía	600	2.680
Efectivo provisto en actividades de operación	61.557	41.075
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u></b>		
Adquisición de inversiones permanentes	( 105.304)	
Compra de activos fijos, netos		( 1.108)
Venta de activos fijos		312.000
Efectivo utilizado / provisto en actividades de inversión	( 105.304)	310.892
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u></b>		
Prestamo de partes relacionadas	105.304	
Pago de obligaciones		( 349.000)
Efectivo provisto / utilizado en actividades de financiamiento	105.304	( 349.000)
Variación de efectivo del año	61.557	2.967
Saldo al inicio de año	16.468	13.501
Saldo al final del año	78.025	16.468

**Ver notas a los estados financieros**

## **PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

#### **1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.- (La compañía) fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 14 de mayo de 1969 e inscrita en el Registro Mercantil el 21 de julio del mismo año. Su actividad principal es la administración de bienes raíces y personales, adicionalmente podrá eventualmente adquirir derechos reales y personales, bienes muebles e inmuebles y contraer obligaciones de dar, hacer o no hacer.

Las políticas contables más significativas se resumen a continuación:

Bases de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en US dólares, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad – NEC's, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación, y disposiciones de Superintendencia de Compañías, las cuales son utilizadas en la preparación de los estados financieros.

La preparación de estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad – NEC's incluye la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados de ingresos sobre gastos del año, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes.

Ingresos por arriendos:- Constituyen cánones de arriendos registrados según se devengan.

Inversiones permanentes:- Están registrados al costo reexpresado en años anteriores más los ajustes resultantes de la conversión de estados financieros de sucres a US dólares mediante la aplicación de la NEC – 17 realizada al 31 de marzo de 2000.

Propiedades y equipos, netos. - Están contabilizados al costo reexpresado en años anteriores, los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras que prolongan la vida útil se capitalizan. El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta tomando como base la vida útil estimada de los activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	5%
Muebles, enseres, equipos de oficina y otros	10%
Vehículos y equipos electrónicos	20%



**PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

**1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

Reserva de capital.- Registra saldos de las cuentas "Reexpresión monetaria" y "Reserva por revalorización del patrimonio" generados por el ajuste de brechas al 31 de diciembre de 1999 y ajuste por corrección monetaria del patrimonio al 31 de marzo de 2000.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.- El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana I.P.C., calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Año</u>	<u>Inflación</u>
2005	4.36%
2006	2,87%
2007	3.32%
2008	8,83%
2009	4,31%

**2. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>.....US dólares.....</b>	
Partes relacionadas		
Werner Moeller F.	81.136	60.255
Werner Moeller C.	193.815	192.032
Bantry Finance	12.203	12.203
Xavier Landin	716	
Clientes relacionados	23.873	14.683
Compañías relacionadas:	14.392	10.678
Otros	3.534	9.167
Total	<b>329.669</b>	<b>299.018</b>

Partes, Clientes y Compañías relacionadas no tienen fecha de vencimiento específica y no genera intereses.

Al 31 de diciembre, Clientes relacionados están constituidos como sigue:

**PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008****2. CUENTAS POR COBRAR.-(continuación)**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>.....US dólares.....</b>	
Werner Moeller F.	17.600	11.000
Alimentsa S. A.	4.780	
Corporación Lanec S. A.		1.966
Publipesca S. A.		312
Fontanive S. A.		312
Kazan	1.261	312
Gramilesa		312
Agricola Santa Maria Agrisansa S. A.		260
Agricola Ind. Ecuaplantación S. A.	222	209
Ariegra	10	
Total	<b>23.873</b>	<b>14.683</b>

Al 31 de diciembre, Compañías relacionadas están constituidas como sigue:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>.....US dólares.....</b>	
Aprojol S. A.	6.245	6.245
Inmobiliaria Montesol S. A.	7.429	3.715
Trasatlantic Co.	718	718
Total	<b>14.392</b>	<b>10.678</b>

**3. IMPUESTOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>.....US dólares.....</b>	
IVA pagado	302	266
Retención IVA	4.165	4.479
Impuesto a la renta	43.614	33.315
Total	<b>48.081</b>	<b>38.060</b>

**PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008****4. INVERSIONES PERMANENTES**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	<b>% Participación</b>	<b>2009</b> .....US dólares.....	<b>2008</b>
Holcin Ecuador S. A.	0,08	129.840	129.840
Hotel Continental S. A.	4,03	58.368	58.368
National Fruit Holding S. A.	14,28	57.328	57.328
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	0,25	198.611	186.345
Inversancarlos S. A.	0,25	122.667	107.947
Inmobiliaria Montesol S. A.	3,38	43.897	43.897
Agrícola Santa María S. A.	49,00	86.135	86.135
Exporttrading del Ecuador	49,00	2.807	2.807
Supermercados La Favorita	0,16	104.304	
Meriza S. A.	1,25	1.000	
Total		<u>804.957</u>	<u>672.667</u>

A la presente fecha la Compañía se encuentra gestionando la entrega de información con el propósito de determinar el Valor Patrimonial Proporcional de sus inversiones.

Durante los años 2009 y 2008, la Compañía recibió ingresos por repartición de dividendos como sigue:

	<b>2009</b> .....US dólares.....	<b>2008</b>
<b>En efectivo</b>		
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	8.587	13.494
Inversancarlos S. A.	9.813	9.813
Hotel Continental	2.337	3.021
Holcin Ecuador S. A.	<u>61.950</u>	<u>80.975</u>
Subtotal	<u>82.687</u>	<u>107.303</u>
<b>En acciones</b>		
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	12.267	13.984
Inversancarlos S. A.	<u>14.720</u>	<u>9.813</u>
Subtotal	<u>26.987</u>	<u>23.797</u>
Total	<u>109.674</u>	<u>131.100</u>

**5. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETOS**

Al 31 de diciembre, el movimiento fue como sigue:

**PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008****5. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETOS.- (Continuación)**

	Saldos dic. 31, 2007	Adiciones y/o gasto	Saldos dic. 31, 2008	Adiciones y/o gasto	Saldos dic. 31, 2009
.....(US dólares).....					
Terreno	14.118		14.118		14.118
Edificios	1.014.626	( 250.577)	764.049		764.049
Maq. Y equipos	1.161		1.161		1.161
Muebles y enseres	13.162	( 626)	12.536		12.536
Equipos electrónicos	2.210		2.210		2.210
Vehículos	127.154		127.154		127.154
Otros (instalaciones)	46.124		46.124		46.124
Otros enseres	1.588	1.108	2.696		2.696
Subtotal	1.220.143	( 250.095)	970.048	0	970.048
(-) Depreciación acumulada	508.304	( 44.292)	464.012	58.792	522.804
Total	711.839	( 205.803)	506.036	( 58.792)	447.244

El 29 de julio de 2008, la Compañía realizó la venta de un departamento, dos estacionamientos y una bodega Ubicado en el Complejo Inmobiliario Colon; Torre 2 de la ciudad de Guayaquil; el precio de transferencia fue de US\$ 240.000; Adicionalmente el 12 de mayo de 2008 se realizó venta de un departamento ubicado en Bloque B 2A de Condominio San Andrés del Cantón Samborondon; el precio de transferencia fue de US\$ 72.000. Estas dos operaciones originaron utilidad en venta de activo por US\$ 170.522,81

**6. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2009 .....US dólares.....	2008
Proveedores	19.647	18.172
Partes relacionadas		
Werner Moeller C.	18.581	15.757
Industrial Galposa S. A.	1.560	1.598
Predilsof S. A.	8.490	13.492
Corporación Comercial La Sociedad S. A.	2.273	2.273
Guillermo Moeller	155	155
Carmen Moeller	155	155
Starville Corporación	105.304	
Impuestos por pagar	989	1.384
Otros	2.875	2.877
Total	160.029	55.863

**PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008****6. CUENTAS POR PAGAR .- (continuación)**

Partes relacionadas, no tienen fecha de vencimiento específica ni genera interés.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 proveedores incluyen US\$ 1.309 y US\$ 1.623 respectivamente con Compañía relacionada Corporación Lanec S. A.

**7. PASIVOS ACUMULADOS**

Al 31 de diciembre, están constituidos por provisiones de beneficios sociales y su movimiento fue como sigue:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>.....US dólares.....</b>	
Saldo inicio de año	44.633	44.452
(+) Provisiones	1.005	625
(-) Pagos	( 1.208)	( 444)
Saldo fin de año	44.430	44.633

**8. CAPITAL SOCIAL**

El capital de la Compañía es US\$ 800 dividido en 2.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0.40, siendo sus accionistas al 31 de diciembre de 2009 las Compañías Netador S. A. con 1980 acciones y Bledor S. A. con 20 acciones y al 31 de diciembre de 2008 las Compañías extranjeras Starville Corp. con 1.980 acciones y Bantry Finance S. A. con 20 acciones.

**9. RESERVA DE CAPITAL**

Representa los saldos de las cuentas "reexpresión monetaria" por US\$ 43.378; "reserva por revalorización del patrimonio" por US\$ 247.712 y ajustes realizados por US\$ 335.871; originados en la conversión de estados financieros de sucres a US dólares a marzo 31 de 2000.

**10. IMPUESTO A LA RENTA**

Según la documentación disponible, la Compañía ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas hasta el ejercicio 1987, no existiendo glosas pendientes por liquidar.

**PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008****10. IMPUESTO A LA RENTA.- (continuación)**

La depuración de la base imponible para el cálculo de impuesto a la renta del año fue como sigue:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>.....US dólares.....</b>	
Utilidad antes de participación a empleados	71.164	223.474
(+) Gastos no deducibles	7.306	22.314
(-) Ingresos exentos (dividendos recibidos+ utilidad venta de inmueble año 2008)	<u>( 109.674)</u>	<u>( 301.623)</u>
Base imponible	( 31.204)	( 55.835)
25% impuesto a la renta	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0</div>

La Compañía no reporta participación a empleados en razón que el único funcionario registrado en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social es el Sr. Werner Moeller C. (parte relacionada)

**12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los principales saldos con partes relacionadas están reveladas en las notas 2 y 6

**13. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**

En cumplimiento a requerimientos de Superintendencia de Compañías, efectuamos las siguientes revelaciones.

**Evento posterior:** Entre diciembre 31 de 2009 fecha de corte de los estados financieros y abril 26 de 2009 fecha de la realización de nuestra auditoria no ha existido situaciones relevantes que amerite revelarse en el informe.

**Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.-** Al 31 de diciembre de 2009, la Compañía no mantiene activos y/o pasivos de carácter contingentes que alteren las cifras de los estados financieros.

**Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.-** La Compañía ha dado cumplimiento a las medidas correctivas de control interno establecida por auditoria externa del año anterior.