



AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión:

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.** al 31 de diciembre del 2019 y el correspondiente estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.** al 31 de diciembre de 2019, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financieras y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Fundamento de la opinión:

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría – NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los Estados Financieros:

3. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A. (continuación)

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía es también responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros:

4. Nuestra responsabilidad consiste en obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión, pero no constituye garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las normas internacionales de auditoría – NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basados en los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría efectuada al 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aplicamos juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría.

Identificamos y valoramos los riesgos de distorsiones importantes en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión material debido a fraude, es mayor a aquel que resultare de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionadamente erróneas y la elusión del control interno.

Obtuvimos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la información revelada por la Gerencia.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Accionistas de
PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.
(continuación)**

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que alcance una presentación razonable.

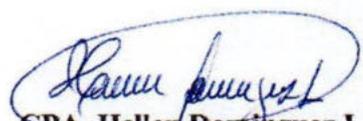
Comunicamos a la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según la planificación, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También por medio de la presente proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes de ética aplicables a nuestra independencia, y comunicado sobre todas las relaciones y otros asuntos de las que se puede esperar razonablemente comprometan a nuestra independencia y, donde fuera aplicable tomamos las correspondientes salvaguardas.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

5. Conforme requerimientos del art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno, el art. 279 de su Reglamento de Aplicación y de la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00003218 publicada en el Registro Oficial 660 del 31 de diciembre de 2015 (Segundo Suplemento), emitiremos informe por separado sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de **PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.** incluyendo anexos auditados preparados por la Compañía.


AUDICORP C. LTDA.
SC - RNAE 2 401

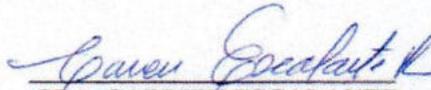

CPA. Hellen Domínguez L.
Representante Legal

Guayaquil, junio 8 de 2020

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

ACTIVO	(NOTAS)	2019	2018
Activo corriente:			
.....US dólares.....			
Efectivo y equivalentes al efectivo	2	2.572.017	2.265.957
Cuentas por cobrar	3	1.540.469	1.616.241
Servicios y otros pagos anticipados	4	72.704	460.163
Activos por impuestos corrientes	5	64.547	11.837
Total activo corriente		4.249.737	4.354.198
Cuentas por cobrar largo plazo	6	284.985	1.811.985
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	7	1.047.134	428.253
Propiedad, planta y equipos, netos	8	2.658.915	1.733.377
Otras inversiones permanentes	9	234.924	234.924
Otros activos no corrientes		138	138
TOTAL ACTIVO		8.475.833	8.562.875
<u>PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVO			
Cuentas por pagar corrientes	10	35.623	20.116
Total activo corriente		35.623	20.116
Ingreso diferido	11	164.423	55.796
Otros pasivos no corrientes	12	23.800	10.680
TOTAL PASIVO		223.846	86.592
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	13	200.800	200.800
Reserva legal		34.012	8.250
Reserva facultativa y estatutaria		117	117
Reserva de capital	14	626.961	626.961
Resultados acumulados			
Ganancias acumuladas		6.222.846	7.060.379
Pérdidas acumuladas			(427.679)
Adopcion por primera vez de las NIIF	15	935.398	935.398
Ganancias neta del periodo		231.853	72.057
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		8.251.987	8.476.283
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		8.475.833	8.562.875


SRA. ELIZABETH MOELLER C.
GERENTE GENERAL


CPA. CARMEN ESCALANTE
CONTADOR GENERAL

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

<u>INGRESOS</u>	(NOTAS)	2019	2018
		.....US dólares.....	
Arriendo de inmuebles		145.617	90.920
Dividendos recibidos	9	2.334	7.974
Intereses		301.846	213.783
Venta de propiedad planta y equipo		126.248	
Otras rentas		9.039	2.087
TOTAL INGRESOS		585.084	314.764
<u>(-) COSTOS Y GASTOS</u>			
Administrativos	16	(294.122)	(204.412)
Financieros y otros		(476)	(512)
Pérdida en ajuste de inversiones	9		(6.668)
TOTAL GASTOS		(294.598)	(211.592)
Utilidad del ejercicio		290.486	103.172
(-) Impuesto a la renta	17	(32.872)	(23.109)
Utilidad neta		257.614	80.063

SRA. ELIZABETH MOELLER C.
GERENTE GENERAL

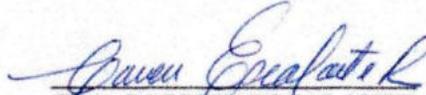
CPA. CARMEN ESCALANTE
CONTADOR GENERAL

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 2019 Y 2018**

	Capital social	Reservas.....			Resultados acumulados.....			Total	
		legal	facultativa	de capital	ganancia acumulada	pérdida acumulada	Adopción primera vez NIIF del ejercicio		
US dólares.....									
Saldos dic. 31, 2017	200.800	244	117	626.961	7.160.379	(374.923)	935.398	(52.756)	8.496.220
Transferencia						(52.756)		52.756	0
Reparto de dividendos					(100.000)				(100.000)
Utilidad del ejercicio								80.063	80.063
Apropiación de reserva		8.006						(8.006)	0
Saldos dic. 31, 2018	200.800	8.250	117	626.961	7.060.379	(427.679)	935.398	72.057	8.476.283
Transferencia					(355.622)	427.679		(72.057)	0
Reparto de dividendos					(481.911)				(481.911)
Utilidad del ejercicio								257.614	257.614
Apropiación de reserva		25.761						(25.761)	0
Otros		1							1
Saldos dic. 31, 2019	200.800	34.012	117	626.961	6.222.846	0	935.398	231.853	8.251.987


SRA. ELIZABETH MOELLER C.
GERENTE GENERAL


CPA. CARMEN ESCALANTE
CONTADOR GENERAL

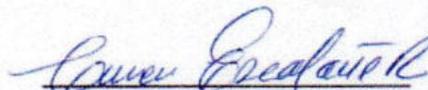
Ver notas a los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

	2019	2018
	.....US dólares.....	
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	146.451	85.843
Dividendos recibidos	2.334	7.974
Pagos a proveedores por suministro de bienes y serv.	(249.189)	(100.422)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(58.255)	(30.242)
Dividendos pagados	(481.910)	(100.000)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(63)	(44)
Efectivo utilizado en actividades de operación	<u>(640.632)</u>	<u>(136.891)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Cobros por vta de acciones o instrumentos de deuda otras entidades	1.782.387	72.352
Pagos para adquirir instrumentos de deuda de otras entidades	(2.751.381)	(899.169)
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	2.127.000	1.255.970
Intereses recibidos	284.226	71.457
Adquisiciones de propiedad planta y equipo	(675.000)	(682.925)
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	190.011	
Anticipos de efectivo efectuados a terceros	(10.142)	
Otras entradas (salidas) de efectivo	(409)	98.866
Efectivo utilizado / provisto en actividades de inversion	<u>946.692</u>	<u>(83.449)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Efectivo utilizado en actividades de Financiacion	<u>0</u>	<u>0</u>
Variación de efectivo del año	306.060	(220.340)
Saldo al inicio de año	2.265.957	2.486.297
Saldo al final del año	2.572.017	2.265.957



SRA. ELIZABETH MOELLER C.
GERENTE GENERAL



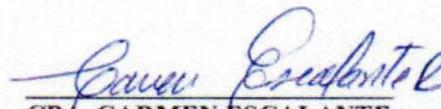
CPA. CARMEN ESCALANTE
CONTADOR GENERAL

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO – CONCILIACION DE LA UTILIDAD / PERDIDA
DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

	2019	2018
	.....US dólares.....	
Utilidad del ejercicio	290.486	103.172
Ajustes a la utilidad neta:		
Depreciación	88.236	60.012
Impuesto a la renta	(32.872)	(23.109)
Subtotal	<u>345.850</u>	<u>140.075</u>
Variaciones en activos y pasivos operativos		
Cuentas por cobrar clientes	(15.673)	(12.221)
Otros activos	(982.643)	(272.271)
Cuentas por pagar comerciales	(1.238)	2.408
Otras cuentas por pagar	(48)	218
Otros pasivos	13.120	4.900
Efectivo utilizado en actividades de operación	<u>(640.632)</u>	<u>(136.891)</u>



SRA. ELIZABETH MOELLER C.
GERENTE GENERAL



CPA. CARMEN ESCALANTE
CONTADOR GENERAL

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 2019 Y 2018**

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. Está inscrita en el Registro Unico de Contribuyentes (RUC) del Servicio de Rentas Internas-SRI, y tiene asignado el Número 0990056730001.

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

Bases de presentación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto inversiones permanentes que han sido medidas a su valor razonable y en lo relacionado a las partidas de resultados son registradas según el método del devengado.

Estimaciones.- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la administración efectúen ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente; así como, también las revelaciones como activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros.

Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la administración de los hechos actuales, sin embargo los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros

Moneda funcional y de presentación.- La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación.

Activos y pasivos financieros.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar y activos mantenidos hasta el vencimiento. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable y los costos directamente atribuibles a su compra son registrados a resultados en el momento que se realiza la transacción. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira.

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Periodo contable.- La Compañía tiene definido, preparar los Estados Financieros de propósito general una vez al año al 31 de diciembre de cada año.

Las políticas contables más significativas se resumen a continuación

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

Inversiones permanentes.- Están registrados al valor de mercado negociables en Bolsa de valores y al Valor Patrimonial Proporcional en caso de no cotizar en Bolsa de valores.

Propiedades y equipos, netos. - Están contabilizados al valor de un avalúo practicado por un perito independiente inscrito y calificado ante la Superintendencia de Compañías. De acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, algunas partidas de propiedad planta y equipo pueden sufrir importantes y volátiles movimientos en su valor, necesitando entonces una revaluación anual, caso contrario en su lugar puede ser suficiente la revaluación cada tres o cinco años.

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	2.857%
Muebles, enseres, equipos de oficina y otros	10%
Vehículos y equipos electrónicos	20%

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.

Otros activos no corrientes – Inversiones.- Están registrados al valor de mercado, negociables en Bolsa de valores.

Reserva legal.- La ley de compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital

Impuesto a la Renta.- La Ley Orgánica de Régimen tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales consideradas como micro y pequeñas empresas pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores la tarifa del 22% de impuesto a la Renta.

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018****2. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre, están constituidos como sigue:

	2019	2018
	.....US dólares.....	
Caja	50	50
Bancos locales	27.917	34.149
 BANCO BOLIVARIANO		
Certificado de depósito a plazo nominativo, genera el 6,25% anual con vencimiento el 24 de marzo de 2020.	258.315	
Certificado de depósito a plazo nominativo, genera el 7% anual con vencimiento el 21 de septiembre de 2020	100.000	
Certificado de depósito a plazo nominativo, genera el 6,25% anual con vencimiento el 22 de junio de 2020.	162.910	
 GENESIS ADMINISTRADORA DE FONDOS		
<u>Fondo Estratégico</u> Constituyen 359,409,005267 y 220.442,327187 unidades valoradas a US\$ 2,365548 y US\$2.242782 cada una, con rendimiento de 5,40% y 5,41% anual respectivamente y participación del 2,33% y 1,45%	850.199	494.404
<u>Fondo Superior</u> Constituyen 201.827,361455 unidades valoradas a US\$ 1.447845 cada una, con rendimiento de 5,94% anual respectivamente y participación del 2,35%		292.215
<u>Fondo Renta Plus</u> Constituyen 57,786,214867 y 57.833,2874529 unidades valoradas a US\$ 1,873862 y 1.762954 cada una, con rendimiento de 6,20% y 6,22% anual respectivamente y participación del 0,26%	108.283	101.957
 FIDUCIA		
<u>Fondo Centenario Renta</u> Constituyen 2.444,33601194 unidades valoradas a US\$ 139,90781190 y US\$ 132.40817372 cada una, con rendimiento de 5,59% y 5,22% anual respectivamente y participación del 0,35% y 0,30%	341.982	323.650
<u>Fondo ACM Prestige</u> Constituyen 4,307,68573343 y 5.922,68278654 unidades valoradas a US\$ 167,66721846 y US\$ 159.31297991 cada una, con rendimiento de 5,17% y 4,63% anual respectivamente y participación del 3,56% y 4,90%	722.258	943.560
Subtotal pasan	<u>2.571.914</u>	<u>2.189.985</u>

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018****2. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO (Continuación)**

	2019	2018
	.....US dólares.....	
Subtotal vienen	2.571.914	2.189.985
<u>Fondo Centenario Repo</u>	103	75.972
Constituyen 0,77710092 y 601.11069307 unidades valoradas a US\$ 132,13097574 y US\$ 126.38563618 cada una, con rendimiento de 4,48% y 3,45% anual respectivamente y participación del 0,00% y 0,68%		
Total	2.572.017	2.265.957

Saldo en Bancos locales, están disponibles a la vista y sobre los mismos no existe ninguna restricción que limite su uso.

Las inversiones están sujetas a las condiciones específicas contratadas con las Entidades donde se invierte, constituyen saldos de gran liquidez, fácilmente convertibles a efectivo, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y sobre las mismas no existen restricciones que limiten su utilización y/o realización.

3. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2019	2018
	.....US dólares.....	
Clientes	31.914	16.241
Partes relacionadas		
Corporación Lanec S. A.		600.000
Cartones Nacionales S. A. CARTOPEL	1.000.000	1.000.000
Chris Olsen Moeller	478.555	
Elizabeth Moeller	30.000	
Total	1.540.469	1.616.241

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, clientes incluye al Sr. Werner Moeller F. (Parte relacionada) por US\$ 11.040 y US\$ 5.520 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019, Cartones Nacionales S. A. CARTOPEL constituyen dos préstamos de US\$ 500.000,00 cada uno, destinados para capital de operación, están garantizados con pagarés a la orden, suscritos el 5 de enero de 2019 y 8 de noviembre de 2019, generan interés de 6,30% y 6,50% anual y vencen el 4 de enero de 2020 y 7 de noviembre de 2020 respectivamente.

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018****3. CUENTAS POR COBRAR (Continuación)**

Al 31 de diciembre de 2019, Chris Olsen Moeller, constituye préstamo personal garantizado con pagaré a la orden, genera el 7% de interés anual y vence el 27 de enero de 2027 con dividendos mensuales.

Al 31 de diciembre de 2018, Cartones Nacionales S. A. CARTOPEL constituyen dos préstamos de US\$ 500.000,00 cada uno, destinados para capital de operación, están garantizados con pagarés a la orden, suscritos el 5 de enero de 2018 y 6 de noviembre de 2018, generan interés de 5,30% y 6.30 anual y vencen el 4 de enero de 2019 y 5 de noviembre de 2019 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018, Corporación Lanec S. A. constituye préstamo, destinado para capital de operación, está garantizado con pagaré a la orden, suscrito el 12 de marzo de 2018, genera interés de 8,02% anual y vence el 12 de marzo de 2019.

4. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2019	2018
	.....US dólares.....	
Seguros pagados	2.284	2.419
Anticipo a proveedores	125	125
Anticipo en compra de inmuebles		
Consultorio SOLARIS	68.525	55.849
Departamento PLAZA LAGOS		400.000
Otros	1.770	1.770
Total	72.704	460.163

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2019	2018
	.....US dólares.....	
IVA pagado	113	531
Retención IVA	10.356	11.306
Retenciones de impuesto a la renta	6.852	
Anticipo de impuesto a la renta	47.226	
Total	64.547	11.837

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES (Continuación)

Impuesto al valor agregado, IVA pagado.- Puede utilizarse directamente como crédito tributario sin intereses con el impuesto al Valor Agregado que cause la Compañía en los ejercicios impositivos posteriores

Retenciones de Impuesto a la renta.- Sobre estas retenciones puede solicitarse el pago en exceso o presentarse reclamo de pago indebido o utilizarse directamente como crédito tributario sin intereses con el impuesto a la renta que cause la Compañía en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración; la opción así escogida respecto al uso del saldo del crédito tributario a su favor, deberá ser informada oportunamente a la Administración Tributaria conforme el Art. 47 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interna.

6. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Se originan en los años 2014 y 2015 y constituyen saldos pendientes de cobro a Mocanati Cia. Ltda. (Parte relacionada) por transferencias de inversiones que la Compañía mantenía en el capital de: Holcim Ecuador S. A., Supermercados La Favorita S. A., Industrial Agrícola San Carlos S. A., Inversancarlos S. A., Holding Tonicorp S. A. y Meriza S. A. Las negociaciones antes indicadas se las realizaron a valor de mercado por medio de Bolsa de Valores. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no generan interés y no tienen fecha de vencimiento específica.

7. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO

Al 31 de diciembre, constituyen títulos valores de renta fija, adquiridos mediante Bolsa de Valores y están constituidos como sigue:

	Fecha		Valor			Interes
	Inicio	Vencimiento	Inicio	al 31/12/2018	al 31/12/2019	
CORPORACION JARRIN HERRERA CIA. LTDA.	26/12/2017	26/09/2021	50.000	39.290	25.010	8,25%
FORMAS Y ACCESORIOS S. A.	06/06/2011	06/06/2015	5.000	2.250	2.250	7,53%
FORMAS Y ACCESORIOS S. A.	06/06/2011	06/06/2015	10.000	4.500	4.500	7,53%
CORPORACION EL ROSADO S. A.	05/02/2016	21/09/2019	94.464	19.875	-	7,00%
TIENDAS INDUSTRIALES ASOCIADAS TIA S. A.	20/04/2016	20/04/2021	50.350	26.500	15.900	8,25%
ELECTROCABLES C. A.	14/03/2018	14/03/2024	20.000	17.500	14.167	8,00%
PRODUCTOS PARA EL AGRO SYLVIA MARIA S. A.	23/05/2018	23/05/2022	100.000	87.500	62.500	8,00%
EDESA S. A.	20/06/2018	20/06/2022	50.000	49.416	46.809	8,50%
ELECTROCABLES C. A. - 2	14/03/2018	14/03/2023	30.000	28.333	21.667	8,00%
FIRMESA INDUSTRIAL CIA. LTDA.	31/08/2018	31/08/2021	50.417	50.417	32.083	7,75%
QUIMPAC S. A.	24/07/2018	24/07/2022	50.000	46.875	34.375	8,00%
INMOBILIARIA LAVIE S. A.	27/03/2019	27/03/2026	200.000		200.000	8,00%
SUPERDEPORTE S. A.	30/05/2019	30/05/2022	20.000		17.200	8,00%
TUBERIAS PACIFICO S. A.	29/04/2019	29/04/2023	80.000		70.000	8,00%
ELECTROCABLES C. A. - 3	11/07/2019	11/07/2024	150.000		142.500	8,00%
COMPAÑIA GENERAL DE COMERCIO Y MANDATO S. A.	13/08/2019	13/08/2023	100.000		93.750	8,00%
FIDEICOMISO CUARTA TITULARIZACION DE CARTERA MARCIMEX	16/10/2019	16/10/2023	100.000		100.000	7,75%
Intereses				55.797	164.423	
Total				428.253	1.047.134	

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018****7. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO
(Continuación)**

Durante los años 2019 y 2018, la Compañía recibió US\$ 46.734,08 y US\$ 17.395,88 respectivamente por intereses devengados y fueron registrados en resultados

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS, NETOS

Al 31 de diciembre, el movimiento fue como sigue:

	Saldos dic. 31, 2017	Adiciones netas y/o gasto	Saldos dic. 31, 2018	Adiciones netas y/o gasto	Saldos dic. 31, 2019
	.....US dólares.....				
Terreno	444.693	31.000	475.693	178.525	654.218
Edificios	1.152.997	219.000	1.371.997	832.723	2.204.720
Maq. Y equipos	8.769		8.769	1.863	10.632
Muebles y enseres	5.581	3.454	9.035	(93)	8.942
Equipos de computación	1.715		1.715	682	2.397
Vehículos	64.991		64.991		64.991
Otros (instalaciones)	300		300		300
Adecuaciones	41.423		41.423		41.423
Subtotal	1.720.469	253.454	1.973.923	1.013.700	2.987.623
(-) Depreciación acumulada	(180.534)	(60.012)	(240.546)	(88.162)	(328.708)
Total	1.539.935	193.442	1.733.377	925.538	2.658.915

Adiciones del año 2019, incluyen:

US\$ 400.000 por adquisición de departamento 2-1, Olivo, del condominio “Plaza Lagos” (incluye 2 estacionamientos y bodega), Parroquia Urbana La Puntilla, Cantón Samborondón, Provincia Guayas.

US\$ 360.000 por adquisición de departamento 304, “Edificio Aqua 2”, Urbanización Blue Bay, Isla Mocolí, Parroquia Urbana La Puntilla, Cantón Samborondón, Provincia Guayas.

US\$ 315.000 por adquisición de departamento 3-C, Torre A, Conjunto Habitacional Manglero Vista, Parroquia Urbana Satelite La Puntilla, Cantón Samborondón, Provincia Guayas.

9. OTRAS INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, están constituidas como sigue:

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018****9. OTRAS INVERSIONES PERMANENTES (Continuación)**

	% Participación	US dólares
Continental Hotel S. A.	4,03	150.258
Inmobiliaria Montesol S. A.	3,38	51.326
Alicosta BK Holding	1,42	33.340
Total		234.924

Durante los años 2019 y 2018, la Compañía recibió ingresos por repartición de dividendos en efectivo como sigue:

	2019	2018
	.....US dólares.....	
Hotel Continental		5.640
Alicosta BK Holding	2.334	2.334
Total	2.334	7.974

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía realizó la valoración de las inversiones a valor de mercado realizando el siguiente ajuste contable a resultados del periodo:

	Numero de acciones:	Valor de negociacion unitario	Valor de mercado al 31/12/2018	Saldo según registro contable 31/12/2018	Ajuste realizado 31/12/2018
Alicosta BK Holding	3,334	10.00	33,340.00	40,008.00	(6,668.00)

10. CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2019	2018
	.....US dólares.....	
Proveedores	1.647	2.885
Impuesto a la renta del ejercicio	32.872	16.078
Impuesto al valor agregado	620	606
Subtotal pasan	35.139	19.569

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018****10. CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES (Continuación)**

	2019	2018
	.....US dólares.....	
Subtotal vienen	35.139	19.569
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	132	195
IESS y beneficios sociales	352	352
Total	35.623	20.116

11. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, están constituidos por provisión de intereses por devengar de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento detallados en NOTA 7.

12. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 Y 2018, constituyen depósitos en garantía entregados por los clientes por el buen uso de los inmuebles arrendados. Estos valores deberán ser devueltos a la finalización del contrato en caso de no renovarse.

	2019	2018
	.....US dólares.....	
Luis Hidalgo	2.400	2.400
Fontanive S. A.	100	100
Kazan S. A.	100	100
Agricola Santa Maria S. A.	250	250
Corporación Lanec S. A.	730	730
Publipesca S. A.	100	100
Werner Moeller F.	2.760	500
Oniert S. A.	4.200	4.000
Nesfi S. A.	2.500	2.500
Jose Del Valle	3.260	
Hernan Cavalieri	3.000	
David Hernandez	4.400	
Total	23.800	10.680

13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital de la Compañía está constituido por acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0.40 cada una, según se detalla continuación:

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018****13. CAPITAL SOCIAL (Continuación)**

	No. de acciones	US dólares
Netador C, Ltda.	496.980	198.792
Bledor Cia. Ltda.	5.020	2.008
Total	502.000	200.800

14. RESERVA DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.

15. RESULTADOS ACUMULADOS - ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, están constituidos por los ajustes registrados en los estados financieros en la aplicación por primera vez de las NIIF; según se detalla a continuación:

	US dólares
Propiedad planta y equipo	948.483
Otros activos no cor	(13.085)
Total	935.398

16. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre, están constituidos como sigue:

	2019	2018
	.....US dólares.....	
Depreciación de propiedad planta y equipo	88.236	60.012
Impuestos contribuciones y otros	68.401	39.050
Subtotal pasan	156.637	99.062

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018****16. GASTOS ADMINISTRATIVOS (Continuación)**

	2019	2018
	.....US dólares.....	
Subtotal vienen	156.637	99.062
Mantenimiento y reparaciones	35.237	25.334
Gastos de representación	28.255	11.773
Remuneraciones	8.400	10.900
Compra de servicios personas juridicas	29.014	19.786
Suministros y materiales	3.412	947
IVA cargado al gasto	4.970	2.731
Combustibles y lubricantes	3.213	2.961
Seguros y reaseguros	4.050	4.949
Notarios y registrador de propiedad	4.883	3.743
Servicios básicos	2.878	1.261
Sueldos salarios y beneficios sociales		17.754
Otros gastos	13.173	3.211
Total	294.122	204.412

17. IMPUESTO A LA RENTA

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

	2019	2018
	.....US dólares.....	
Pérdida del ejercicio	290.486	103.172
(+) Gastos no deducibles	31.691	24.520
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	1.860	
(-) Dividendos exentos y efectos por método de participación	(2.334)	(7.974)
(-) Otros ingresos exentos	(172.287)	(14.678)
Base imponible	149.416	105.040
22% impuesto a la renta	32.872	23.109

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los principales saldos con partes relacionadas están reveladas en las notas 3 y 6.

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

**19. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE
COMPAÑIAS**

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

Evento posterior: El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la salud declara emergencia de salud pública de preocupación internacional a la epidemia originada por el virus de COVID-19, posteriormente y después que la enfermedad se extendió por varios países y continentes incluyendo Ecuador, el 11 de marzo de 2020 fue declarada pandemia.

Con el propósito de controlar la situación de emergencia sanitaria ocasionada por la pandemia, el Gobierno ecuatoriano, con fecha 16 de marzo de 2020, emitió el decreto ejecutivo 1017 mediante el cual, se declara entre otras medidas, el estado de excepción y se suspende la jornada presencial de trabajo en actividades consideradas no prioritarias en todo el territorio nacional.

El descenso de la demanda y la interrupción de la oferta interna, la caída de ingresos por concepto de exportaciones no petroleras debido al cierre de mercados como China, Europa y Estados Unidos (estadísticamente los tres principales destinos de nuestras exportaciones durante el 2019), y la fuerte caída de los precios del petróleo han planteado un gran desafío para la economía ecuatoriana y han generado importantes restricciones financieras.

Con el propósito de obtener recursos frescos, el Gobierno ecuatoriano obtuvo préstamos de Organismos multilaterales, además de buscar el restablecimiento de nuestro sistema económico mediante la promulgación de dos proyectos de Ley denominados: “Ley de Ordenamiento de las Finanzas Públicas” y “Ley de Apoyo Humanitario...” que actualmente han sido aprobadas por parte de la Asamblea Nacional.

A la fecha de presentación de este informe no existen datos concretos sobre el impacto económico futuro que soportaran las Compañías una vez concluidas la emergencia, no obstante, se estima que la economía ecuatoriana podría decrecer en más del 5% del Producto Interno Bruto.

Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre de 2019, 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.
