

4883

✓

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

1999

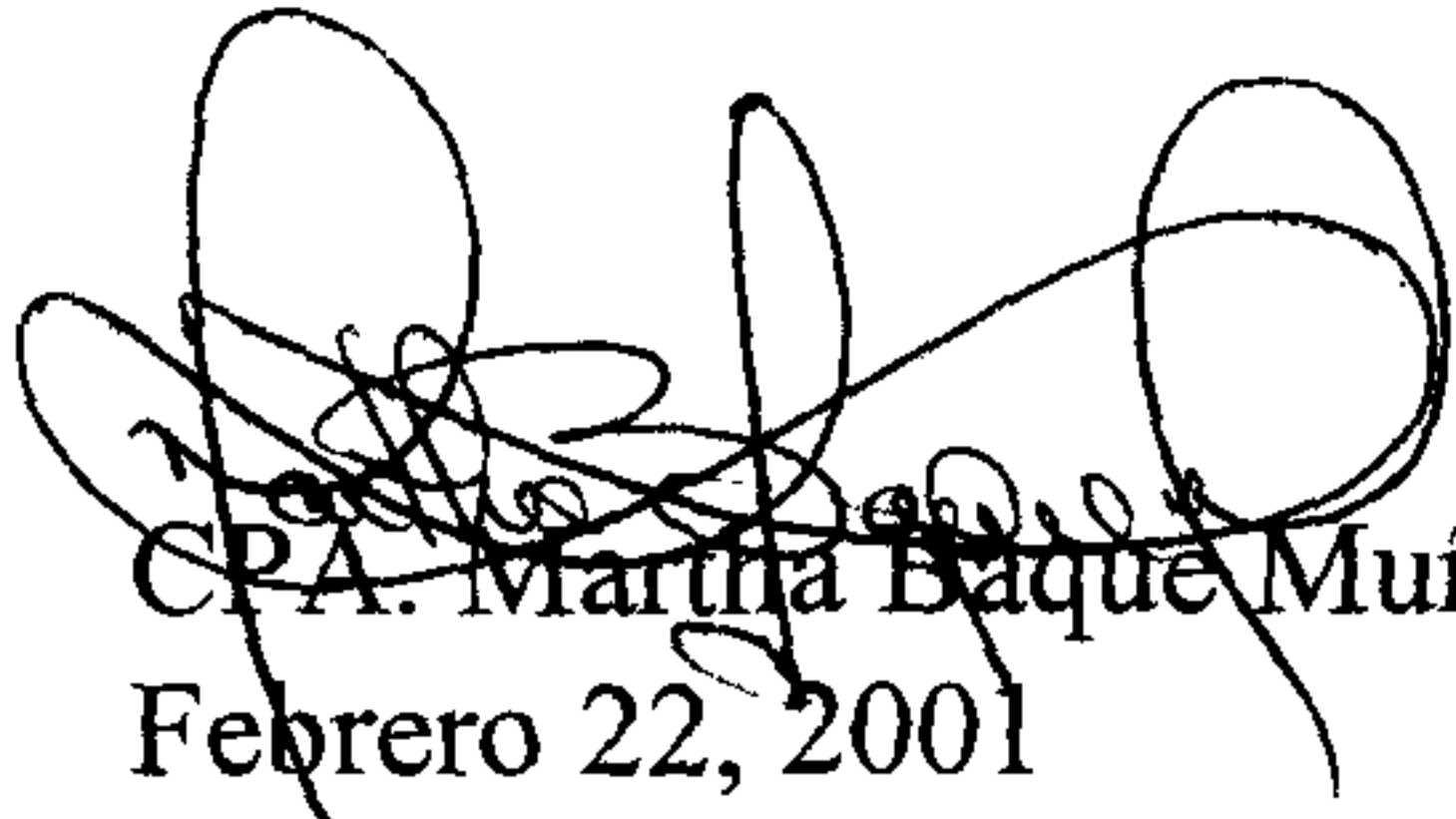
Estados Financieros
A Diciembre 31, 1999
Con informe del Auditor Independiente

Informe del Auditor Independiente

A los Señores Accionistas y Junta Directiva de
Predial e Inversionista Primero de Mayo S.A.,
Guayaquil, Ecuador

1. He auditado el balance general que se adjunta de Predial e Inversionista Primero de Mayo S.A., al 31 de diciembre de 1999, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en mi auditoría.
2. Efectué la auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren la planificación y ejecución de la auditoría para obtener razonable seguridad de que los estados financieros están libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoría incluye el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta los importes y revelaciones de los estados financieros. Incluye también evaluar los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la administración, así como también evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto. Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para mi opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Predial e Inversionista Primero de Mayo S.A., al 31 de diciembre de 1999, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de conformidad con principios y prácticas de contabilidad establecidos en el Ecuador.
4. Las condiciones económicas que imperaron en el país durante 1999 han estado fuertemente influenciadas desde el año 1998 por los efectos adversos de varios acontecimientos recientes, entre los cuales se destacan el deterioro de la capacidad productiva de ciertas áreas costeras del país derivadas del fenómeno de la corriente cálida de El Niño, la reducción drástica de los precios de exportación del petróleo, la inestabilidad sufrida por los mercados financieros internacionales, regionales y locales y, durante estos últimos meses, la inestabilidad del sistema financiero nacional como consecuencia del congelamiento de depósitos de los bancos, del traspaso de bancos privados al Estado y últimamente el anuncio del Gobierno ecuatoriano que a partir del 10 de enero del 2000 rige el nuevo sistema cambiario en el país, la dolarización, estableciéndose una cotización única de S/. 25.000 por dólar, encontrándose su instrumentación en proceso. Debido a estas situaciones no es posible establecer integralmente los efectos de estas condiciones sobre la evolución futura de la economía nacional y las consecuencias, si las hubiere sobre la posición económica y financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones futuras. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas circunstancias de incertidumbre.

5. Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 1999, se emite por separado.



CPA. Martha Baque Muñoz
Febrero 22, 2001
SRNAE -2 No. 374

PREDIAL E INVERSIONISTA
PRIMERO DE MAYO S.A.
Balance General

(Expresado en miles de sucres)

	Diciembre 31, 1999
Activo	
Activo corriente:	
Efectivo (Nota 1)	43,094
Cuentas por cobrar (Nota 2)	2,515,835
Gastos pagados por anticipado (Nota 3)	38,151
Total activo corriente	2,597,080
Inversiones permanentes (Nota 5)	13,634,353
Propiedad, maquinaria y equipos (Nota 4)	2,646,219
	18,877,652
Pasivo y patrimonio de los accionistas	
Pasivo corriente:	
Documentos por pagar (Nota 6)	4,990,455
Cuentas por pagar (Nota 7)	1,602,635
Gastos acumulados por pagar (Nota 8)	865,049
Total pasivo	7,458,139
Patrimonio de los accionistas:	
Capital social (Nota 10)	5,000
Aportes para futuro aumento de Capital (Nota 11)	1,017,081
Reserva Legal (Nota 12)	619
Reserva Facultativa	2,926
Reserva por Revalorización de Patrimonio (Nota 13)	8,521,557
Superávit Especial	14,297
Resultados acumulados (Nota 15)	1,858,033
Total patrimonio de los accionistas	11,419,513
	18,877,652

Ver políticas de contabilidad significativas y
notas a los estados financieros.

PREDIAL E INVERSIONISTA
PRIMERO DE MAYO S.A.
Estado de Resultados

(Expresado en miles de sucres)

	Diciembre 31, 1999
Ingresos por Alquiler	934,044
Gastos de administración	(484,409)
Utilidad Operativa	449,635
Gastos financieros	(285,477)
Otros ingresos y egresos	(97,677)
	(383,154)
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	66,481
Participación de trabajadores	(19,043)
Impuesto a la Renta	(9,643)
Utilidad neta	37,795

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

PREDIAL E INVERSIONISTA
PRIMERO DE MAYO S.A.
Estado de Evolución del Patrimonio
(Expresado en miles de sucres)

	Diciembre 31, 1999
Capital social:	
Saldo inicial y final	5,000
Aportes para futuro Aumento de Capital	
Saldo inicial	994,844
Adicion	22,237
	1,017,081
Reserva por revalorización del patrimonio:	
Saldo inicial	2,441,342
Reexpresión monetaria de patrimonio	1,971,038
Transferencia de Reexpresión monetaria	4,109,177
Saldo final	8,521,557
Superávit Especial	
Saldo inicial y final	14,297
Reexpresión monetaria:	
Saldo inicial	216,087
Reexpresión Monetaria	3,893,090
Transferencia a Reservas	(4,109,177)
Saldo final	-
Reserva Legal	
Saldo inicial y final	619
Reserva Facultativa	
Saldo inicial y final	2,926
Resultados acumulados:	
Saldo inicial	1,189,698
Reexpresión monetaria	630,540
Utilidad neta	37,795
Saldo final	1,858,033
Total patrimonio de los accionistas	11,419,513

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

PREDIAL E INVERSIONISTA
PRIMERO DE MAYO S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
(Expresado en miles de sucres)

Diciembre 31, 1999

Flujos de efectivo por las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	1,138,104
Efectivo pagado a proveedores	452,901
Intereses pagados	9,601
Otros ingresos, netos	(97,677)

Efectivo neto provisto en las actividades de operación	1,502,929
--	-----------

Flujos de efectivo por las actividades de inversión:

Aumento en inversiones permanentes	(1,173,871)
Aumento en propiedad, maquinaria y equipos	(470,862)
Disminución en inversiones corrientes	169,027

Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	(1,475,706)
---	-------------

Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:

Disminución de obligaciones bancarias	(6,437)
Aportes de capital	22,237

Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	15,800
--	--------

Aumento neto de efectivo	43,023
Efectivo al inicio del período	71

Efectivo al final del período	43,094
-------------------------------	--------

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

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

**Conciliación de la Pérdida Neta con el Efectivo Neto
Provisto por las Actividades de Operación**

(Expresado en miles de sucres)

	Diciembre 31, 1999
Utilidad neta	37,795
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:	
Depreciación	228,254
Bajas y ajustes en propiedad, maquinaria y equipos, netos	249,019
Cambios en activos y pasivos operativos:	
Aumento en cuentas por cobrar	204,060
Disminución de gastos pagados por anticipado	(17,119)
Aumento en cuentas por pagar	65,315
Aumento en gastos acumulados por pagar	735,605
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	1,502,929

**Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.**

Predial e Inversionista Primero de Mayo S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Descripción del Negocio

La Compañía, fue constituida el 14 de mayo de 1969, en la ciudad de Guayaquil – Ecuador. Su objetivo principal es dedicarse a la administración de bienes raíces y adquirir derechos reales y personales, bienes muebles e inmuebles.

Operaciones

Las condiciones económicas que imperaron en el país durante 1999 han estado fuertemente influenciadas desde el año 1998 por los efectos adversos de varios acontecimientos recientes, entre los cuales se destacan el deterioro de la capacidad productiva de ciertas áreas costeras del país derivadas del fenómeno de la corriente cálida de El Niño, la reducción drástica de los precios de exportación del petróleo, la inestabilidad sufrida por los mercados financieros internacionales, regionales y locales y, durante estos últimos meses, la inestabilidad del sistema financiero nacional como consecuencia del congelamiento de depósitos de los bancos, del traspaso de bancos privados al Estado y últimamente el anuncio del Gobierno ecuatoriano que a partir del 10 de enero del 2000 rige el nuevo sistema cambiario en el país, la dolarización, estableciéndose una cotización única de S/. 25.000 por dólar, encontrándose su instrumentación en proceso. Debido a estas situaciones no es posible establecer integralmente los efectos de estas condiciones sobre la evolución futura de la economía nacional y las consecuencias, si las hubiere sobre la posición económica y financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones futuras. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas circunstancias de incertidumbre.

Base de presentación

El Balance general al 31 de diciembre de 1999 fue preparado, aplicando el sistema de corrección monetaria de conformidad con las disposiciones legales vigentes, utilizando para ello, el índice de precios al consumidor a nivel nacional, preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del Sucre en las partidas no monetarias. El índice utilizado para el ejercicio 1999 fue 53%, el índice mensual proporcional es el resultado de dividir el índice de ajuste anual para doce.

Predial e Inversionista Primero de Mayo S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Los rubros que conforman el estado de resultados y flujos de efectivo se encuentran presentados a sus costos históricos, excepto los cargos que provienen de activos consumidos (depreciación, amortización) que se calculan en base al valor reexpresado de tales activos. Este sistema de corrección monetaria no contempla en forma integral el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda nacional.

Partidas no monetarias

Los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio de los accionistas, fueron ajustados en función de la variación porcentual en el índice de precios al consumidor, considerando las fechas de origen de tales partidas. El ajuste de tales partidas, se registran como débito o crédito según el caso en la cuenta reexpresión monetaria en el patrimonio (Nota 14).

Moneda Extranjera

Los activos y los pasivos en moneda extranjera están registrados a los tipos de cambio apropiados, vigentes a la fecha de cierre. La diferencia en cambio está originada por la actualización de los activos y pasivos en moneda extranjera y es registrada contablemente en los resultados del ejercicio y en la cuenta otros activos (Nota 16).

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana, según lo mide el Índice Nacional de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INEC), fue como sigue:

Año terminado el 31 de diciembre	Incremento anual
1995	23%
1996	26%
1997	31%
1998	43,4%
1999	60%

Predial e Inversionista Primero de Mayo S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Efectivo y Equivalente de efectivo

Para propósito del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como equivalentes de efectivo todas sus inversiones de alta liquidez con vencimiento de tres meses o menos.

Inversiones Permanentes

Están presentadas al costo más la corrección monetaria hasta el 31 de diciembre de 1998, durante 1999 la compañía mantiene la política de ajustar sus inversiones mediante el método del valor patrimonial proporcional en aquellas que superen el 20%.

Propiedad, Muebles y equipos

Están contabilizados al costo revalorizado, las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. El costo y la revalorización se deprecian de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Durante el año de 1999, la revalorización de propiedad, maquinaria y equipo se efectuó utilizando las siguientes bases:

- Los activos que se encontraban en propiedad de la Compañía al cierre del ejercicio anterior y su correspondiente depreciación acumulada se actualizaron aplicando al costo ajustado a esa fecha, el índice de ajuste por inflación anual.
- Los activos adquiridos durante el ejercicio y su correspondiente depreciación acumulada, se actualizaron en base a los índices proporcionales.

Los cargos por depreciación sobre los valores ajustados se llevan a resultados a partir del siguiente ejercicio impositivo.

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

Predial e Inversionista Primero de Mayo S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Activo	Tasas
Edificios	5%
Vehículos	20%
Equipos Electrónicos	20%
Instalaciones	10%
Muebles y equipos	10%

Predial e Inversionista Primero de Mayo S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en miles de sucres)

Nota 1. Efectivo

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

Diciembre 31,	1999
Bancos locales	43,094
	43,094

Nota 2. Cuentas por cobrar

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

Diciembre 31,		1999
Bantry Finance	(1)	2,387,571
Compañías Relacionadas		
Magralán		112,522
Predilsol		2,740
Empleados y Ejecutivos	(2)	2,554
Otros		4,732
Crédito fiscal		5,716
		2,515,835

Las cuentas por cobrar a Compañías relacionadas no generan ningún tipo de interés, tampoco tienen fecha de vencimiento pactado.

(1) Corresponde a la venta total de participación de acciones que se mantenían en Aprojol.

(2) Al 31 de diciembre de 1999, esta cuenta no incluye operaciones individuales de importancia entre la Compañía y sus empleados.

Predial e Inversionista Primero de Mayo S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en miles de sucres)

Nota 3. Gastos pagados por anticipado

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

Diciembre 31,	1999
Seguros Equinoccial	131,530
Amortización Acumulada	(93,379)
	38,151

Nota 4. Propiedad, muebles y equipos

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

Diciembre 31,	1999
Terrenos	74,361
Edificios	2,266,230
Muebles y Equipos	39,185
Equipos electrónicos	2,836
Vehículos	661,858
Instalaciones	495,287
	3,539,759
Menos depreciación acumulada	893,539
	2,646,219

El movimiento de propiedad, muebles y equipos, es el siguiente:

	1999
Costo ajustado:	
Saldo inicial	2,094,617
Compras	470,862
Pasan	2,565,479

Predial e Inversionista Primero de Mayo S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en miles de sucres)

Vienen	2,565,479
Ajustes y/o transferencia	(249,019)
Reexpresión Monetaria	1,223,299

3,539,759

1999

Depreciación acumulada ajustada:

Saldo inicial	355,759
Gasto del año	228,254
Reexpresión Monetaria	309,526

893,539

Nota 5. Inversiones Permanentes

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

Diciembre 31,	1999
---------------	------

Hotel Continental	1,815,619
Industrial San Carlos	882,475
Langostinos Ecuatorianos Cia. Ltda.	7,331,484
Agrícola Santa María	704,187
Inmobiliaria Montesol	414,540
La Cemento Nacional	1,619,335
National Fruit Holding	781,925
Otros	84,788

13,634,353

Predial e Inversionista Primero de Mayo S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en miles de sucres)

Las principales inversiones de Predial e Inversionista Primero de Mayo S.A. están en Langostinos Ecuatorianos Cía. Ltda. y Agrícola Santa María S.A con un 60% y 49% de participación accionaria respectivamente. Para ajustar estas inversiones al valor patrimonial proporcional se tomó como base los estados financieros al 31 de diciembre de 1999 de dichas compañías.

Las demás inversiones fluctúan entre el 2% al 5% de participación accionaria, por las que se aplica el método del costo.

Nota 6. Documentos por Pagar

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

Diciembre 31,	1999
Transatlantic Co. Inc.	4,990,455
	4,990,455

Corresponde a préstamo adquirido con TRANSATLANTIC CO. INC, por US\$243,520.00 (dólares americanos), ajustado al tipo de cambio de cierre.

Por dicho préstamo, la compañía presentó al Banco Central del Ecuador la solicitud respectiva y firmó un pagaré con vencimiento en diciembre del 2000. El interés pactado es del 12 %.

Nota 7. Cuentas por pagar

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

Diciembre 31,	1999
Proveedores	41,653
Compañías relacionadas	7,195
Accionista (1)	1,553,787
	1,602,635

Predial e Inversionista Primero de Mayo S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en miles de sucres)

- (1) Corresponde a valores por pagar al Sr. Werner Moeller Freile, por concepto de adquisición de acciones, en diferentes compañías de las que Predial Primero de Mayo es Accionista. Esta cuenta no genera ningún tipo de interés y no tiene fecha de vencimiento pactada.

Nota 8. Gastos acumulados por pagar

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

Diciembre 31,	1999
Intereses por pagar (1)	833,123
Impuestos por pagar	11,754
Pasivos acumulados	20,172
	865,049

- (1) Corresponde a intereses generados en obligaciones con Transatlantic.

Nota .9 Impuesto a la Renta

En 1999, se produjeron dos ejercicios impositivos, el primero se inició desde el 1 de enero hasta el 30 de abril, estos resultados no fueron sujetos a impuesto a la renta.

El segundo ejercicio impositivo se inició el 1 de mayo de 1999 y terminó el 31 de diciembre, por este período las compañías deben provisionar y pagar el impuesto a la renta aplicando el 15 %.

Durante el primer período impositivo, las retenciones en la fuente fueron eliminadas por todo pago realizado localmente, pero se mantuvo vigente el 1% de Circulación de capitales durante el año, gravando todos los depósitos, acreditaciones y transacciones bancarias.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales.

Predial e Inversionista Primero de Mayo S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en miles de sucres)

	1999
Utilidad ante de impuestos	66,481
Más:	
Impuesto al a circulación de capital	11,821
Impuesto al Patrimonio	48,648
Base para el cálculo de participación de trabajadores	126,950
Menos:	
Participación de trabajadores	19,043
	107,908
Menos:	
Impuesto a la circulación de capitales (mayo-diciembre)	8,962
Pérdida al 30 de abril de 1999	34,657
Base para el cálculo del impuesto a la renta	64,289
15% Impuesto a la renta	9,643
Menos Anticipo de Impuesto a la renta	5,100
Impuesto a la renta por pagar	4,543

Nota 10. Capital Social

Al 31 de diciembre de 1999 está constituido por 500 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles a un valor nominal de diez mil sucres cada una.

Nota 11. Aportes para futuro aumento de capital

Los accionistas hasta el 31 de diciembre de 1999, han efectuado aportaciones en efectivo que ascienden a S/.1.017.081, los mismos que servirán para incrementar el capital social de la compañía.

Predial e Inversionista Primero de Mayo S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en miles de sucres)

Nota 12. Reserva Legal

El 10% de la utilidad líquida anual debe ser apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado, según lo que indica la Ley de Compañías del Ecuador. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar capital.

Al 31 de diciembre de 1999 la compañía no ha efectuado la apropiación de las utilidades para la reserva legal.

Nota 13. Reserva por Revalorización de Patrimonio

Se registran como contrapartida de los ajustes por corrección monetaria aplicados a las cuentas del patrimonio de los accionistas, excepto el de pérdidas acumuladas.

El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, pudiendo ser objeto de capitalización o devolución, en caso de liquidación de la compañía, las que no están gravadas con el impuesto a la renta.

En 1999, el saldo acreedor de la cuenta reexpresión monetaria, ha sido transferido a esta cuenta, de acuerdo a la Ley No. 98-17 de Reordenamiento en Materia Económica en el Area Tributario-Financiero

Nota 14. Reexpresión Monetaria

Esta cuenta presenta el efecto de reexpresar los activos y pasivos no monetarios, así como el patrimonio de los accionistas, de acuerdo al siguiente detalle:

Predial e Inversionista Primero de Mayo S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en miles de sucres)

	1999
Saldo inicial	216,087
Seguros pagados por anticipado	9,010
Activos Fijos	913,683
Inversiones Permanentes	9,145,755
Patrimonio	(1,971,038)
Utilidades Acumuladas	(630,540)
Diferencia en Cambio en Documentos por Pagar (Transatlantic)	(3,135,524)
Ajustes	(258,348)
Compensación con Reserva por Revalorización de Patrimonio	(4,109,177)

Nota 15. Resultados acumulados

La compañía tiene utilidades acumuladas al 31 de diciembre de 1999 por S/.1,858,033 las mismas que están a disposición de los accionistas.

Nota 16. Exposición en moneda extranjera

La compañía cerró sus operaciones en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1999, con el tipo de cambio del mercado libre de 20.493 sucres cada US\$ 1,00.

(dólares completos)

Pasivos

Documentos por Pagar	
TRASATLANTIC	243,520,00

Predial e Inversionista Primero de Mayo S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en miles de sucres)

Nota 17. Transacciones con compañías relacionadas

La principal transacción entre partes relacionadas es por concepto de alquiler de oficinas e instalaciones que cobra Predial Primero de Mayo a Langostinos Ecuatorianos Cía. Ltda, , Dietas y Alimentos Balanceados S.A y a Tipecorp S.A, los mismos que ascienden a S/.343,542

Nota 18. Eventos Subsecuentes

Ley para la Transformación Económica del Ecuador

Con fecha 13 de marzo del 2000, se emite la Ley 2000-4 a través de la cual se introducen reformas en la ley de Régimen Monetario y Banco del Estado y en otros cuerpos legislativos. Adicionalmente se realizan cambios sustanciales en las áreas de telecomunicaciones, electricidad e hidrocarburos a fin de atraer la inversión extranjera y reactivar la economía nacional. Además se realizan reformas en materia laboral que asegure el acceso a las fuentes de trabajo y la competitividad de las empresas nacionales.

Normas para la conversión de estados financieros

Con fecha 13 de abril del 2000, la Superintendencia de Bancos, Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas, aprobaron la emisión de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 "Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el Esquema de Dolarización", la cual facilitará el proceso de dolarización.
