

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

---

#### **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.

**Declaración de cumplimiento.**- Tal como es requerido por la NIIF No. 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 (periodo de transición), han sido ajustados al 1 de enero del 2012 a NIIF, con el propósito de ser utilizados exclusivamente en el proceso de aplicación de las NIIF, para los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y puedan constituir ambos periodos una base comparativa uniforme. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 reportados a la Superintendencia de Compañías del Ecuador y Servicios de Rentas Internas (SRI), fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad-NEC.

Los presentes estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con NIIF, su adopción es explícita sin reservas y su aplicación es uniforme en los ejercicios económicos que se presentan adjuntos.

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables. Las áreas que involucran mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros, son descritos más adelante. Las estimaciones y supuesto utilizados están basados 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.

**Base de presentación.**- La Compañía mantiene sus registros contables en US dólares de acuerdo con las 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). Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), no obstante al 1 de enero del 2012, los mismo fueron ajustados.

**PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

---

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

Mediante Resoluciones No. 06.Q.ICI.003 Y No. 06.Q.ICI.004 publicadas en el R. O. 348 de septiembre 4 de 2006 dispuso que las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF sean de aplicación obligatoria a partir de enero 1 de 2009 por parte de las entidades sujetas a su control decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 publicada en el suplemento del R. O. No. 378 de julio 10 de 2008.

El 31 de diciembre de 2008, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R. O. 498 que establece un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF mediante la cual se determina que la Compañía debió aplicarlas a partir de enero 1 del año 2012, teniendo como periodo de transición el año 2011.

Durante el año 2011, la Superintendencia de Compañías, procedió a emitir las siguientes disposiciones: Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11007 publicada en octubre 28 del 2011 (Destinado de los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por denominaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF y las normas internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades- PYMES, superávit por valuación, utilidades de Compañías holding y controladoras y designación e informe de peritos) Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11010 publicada en octubre 11 del 2011 (Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF y de la Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas- PYMES para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador) y Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 publicada en diciembre 30 del 2011 (Normas en la adopción por primera vez de la NIIF para las PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles).

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 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 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.

**PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

---

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

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 pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores la tarifa del 23% de impuesto a la Renta o una tarifa de 14% de impuesto a la Renta en el caso de inversión de utilidades. Con la puesta en marcha del código de la producción comercio e inversión publicada en el registro oficial NO. 351 de diciembre del 2010, fue establecida por medio de las Disposiciones Transitorias, la reducción del impuesto a la renta que aplicara en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2011, 2012 y 2013 en 24%, 23% y 22% respectivamente.

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

**PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011****2. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO**

Al 31 de diciembre de 2011, están constituidos como sigue:

Clase de Título	Secuencial	Fecha		Valor		Interes	Emisor
		Inicio	Vencimiento	Inicio	al 31/12/2011		
C 5	3953	29/01/2010	29/01/2012	120.000	15.000	7,75%	VTC ECUAVEGETAL
C 4	3952	29/01/2010	29/01/2012	100.000	12.500	7,75%	VTC ECUAVEGETAL
C 3	3951	29/01/2010	29/01/2012	100.000	12.500	7,75%	VTC ECUAVEGETAL
C 2	3950	29/01/2010	29/01/2012	100.000	12.500	7,75%	VTC ECUAVEGETAL
B 4	3949	29/01/2010	29/01/2013	80.000	33.333	8,25%	VTC ECUAVEGETAL
Total					85.833		

Durante el año 2011 la Compañía recibió US\$ 18.365,62 por intereses devengados y fueron registrados en resultados.

Al 31 de diciembre de 2012, están constituidos como sigue:

Clase de Título	Secuencial	Fecha		Valor		Interes	Emisor
		Inicio	Vencimiento	Inicio	al 31/12/2012		
B 4	3949	29/01/2010	29/01/2013	80.000	6.667	8,25%	VTC ECUAVEGETAL
C3	190274	21/11/2012	21/11/2018	20.000	20.000	8,00%	INTEROC S. A.
A3	186227	10/02/2012	10/02/2017	20.000	17.000	7,00%	PLASTICOS DEL LITORAL S. A.
A1	186305	15/02/2012	15/02/2015	20.000	15.000	7,50%	FIDEICOMISO ARTEFACTA
A2	12	09/04/2012	09/04/2016	50.000	45.833	8,50%	REPALCO S. A.
	189106	25/09/2012	25/09/2017	40.000	40.000	8,00%	QUIMPAC S. A.
A1	19	13/02/2012	13/02/2015	40.000	33.379	8,25%	COMANDATO
A	3	11/06/2012	03/12/2013	10.000	6.667	10,00%	QUILVISION S. A.
A1	8	06/06/2011	06/06/2015	5.000	3.500	7,53%	FORMAS Y ACCESORIOS S. A.
A2	19	06/11/2011	06/06/2015	10.000	7.000	7,53%	FORMAS Y ACCESORIOS S. A.
Total					195.046		

Durante el año 2012 la Compañía recibió US\$ 9.1118,09 por intereses devengados y fueron registrados en resultados

**PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011****3. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	.....US dólares.....	
Partes relacionadas		
Werner Moeller F.	186.114	177.211
Werner Moeller C.	202.144	199.137
Industrial Galposa S. A.	30	
Roberto Boloña	17.000	17.000
Bantry Finance		12.203
Xavier Landin		715
Transatlantic		718
Elizabeth Moeller		750
Clientes relacionados	1.393	31.069
Otros	34.897	300
Empleados	213	
<b>Total</b>	<b>441.791</b>	<b>439.103</b>

Partes y Clientes relacionados no tienen fecha de vencimiento específica y no genera intereses.

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

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	.....US dólares.....	
Werner Moeller F.	1.100	30.800
Agricola E Ind. Ecuaplantación S. A.	268	244
Ariegra	25	25
<b>Total</b>	<b>1.393</b>	<b>31.069</b>

**4. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	.....US dólares.....	
IVA pagado	295	423
Retención IVA	6.514	5.439
Impuesto a la renta	30.856	33.315
<b>Total</b>	<b>37.665</b>	<b>39.177</b>

**PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011****5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS, NETOS**

Al 31 de diciembre de 2012, el movimiento fue como sigue

	<b>Saldos dic. 31, 2011</b>	<b>IMPLEMENTACION NIIF</b>		<b>Saldos enero 1, 2012</b>	<b>Adiciones y/o gasto</b>	<b>Saldos dic. 31, 2012</b>
		<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>			
	.....US dólares.....					
Terreno	14.118	315.250		329.368		329.368
Edificios	763.659	597.576	( 442.913)	918.322		918.322
Maq. Y equipos	10.006	( 377)	( 4.021)	5.608		5.608
Muebles y enseres	15.178	725	( 10.928)	4.975		4.975
Equipos de computación	1.311	726	( 1.267)	770	788	1.558
Vehículos	127.154	34.500	( 127.154)	34.500		34.500
Otros (instalaciones)	46.124	83	( 45.907)	300		300
Otros enseres	1.449		( 1.449)			
Subtotal	978.999	948.483	- 633.639	1.293.843	788	1.294.631
(-) Depreciación acumulada	633.639		- 633.639	-	31.166	31.166
<b>Total</b>	<b>345.360</b>	<b>948.483</b>	<b>-</b>	<b>1.293.843</b>	<b>( 30.378)</b>	<b>1.263.465</b>

**6. OTRAS INVERSIONES PERMANENTES**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	<b>% Participación</b>	<b>2012 .....US dólares.....</b>	<b>2011</b>
Holcin Ecuador S. A.	0,08	3.045.928	3.045.928
Hotel Continental S. A.	4,03	58.368	58.368
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	0,25	266.743	229.082
Inversancarlos S. A.	0,25	134.934	134.934
Inmobiliaria Montesol S. A.	3,38	51.326	51.326
Supermercados La Favorita	0,04	130.380	116.038
Meriza S. A.	1,25	1.000	1.000
Holding Tonicorp S. A.		66.052	50.171
<b>Total</b>		<b>3.754.731</b>	<b>3.686.847</b>

**PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011****6. OTRAS INVERSIONES PERMANENTES.- (Continuación)**

Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía ajustó las siguientes inversiones con resultados acumulados: National Fruit Holding S. A. por US\$ 57.328 y Exportrading del Ecuador por US\$ 2.807 en razón que a esa fecha se reportaban como disueltas por la Superintendencia de Compañías. Adicionalmente también se ajustó inversión en Agrícola Santa María S. A. por US\$ 86.134 debido a que el libro de acciones y accionistas de esta Compañía no incluye a Predial e Inversionista Primero de Mayo S. A.

Durante los años 2012 y 2011, la Compañía recibió ingresos por repartición de dividendos como sigue:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	.....US dólares.....	
<b>En efectivo</b>		
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	21.341	18.400
Inversancarlos S. A.	9.813	9.813
Hotel Continental	2.216	2.014
Holcim Ecuador S. A.	373.853	637.981
Supermercados La Favorita	13.038	13.038
Holding Tonicorp S. A.	3.267	
Subtotal	423.528	681.246
<b>En acciones</b>		
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	37.661	12.267
Supermercados La Favorita	14.342	6.519
Subtotal	52.003	18.786
 Total	 475.531	 700.032

**7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	.....US dólares.....	
Proveedores	29.588	23.990
Partes relacionadas		
Predilsol S. A.		3.249
Industrial Galposa S. A.	2.000	119
 Total	 31.588	 27.358

Proveedores no generan interés y su vencimiento promedio es de 15 días.

Partes relacionadas, no tienen fecha de vencimiento específica y no generan interés.

**PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011****8. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2012	2011
	.....US dólares.....	
Impuesto a la renta	23.905	
Impuesto al valor agregado	902	927
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	95	106
IESS y beneficios sociales	976	977
	25.878	2.010

**9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, están constituidas por cuentas por pagar a la Compañía Starville Corporation domiciliada en Islas Vírgenes y se origina principalmente en transferencia de 73.825 acciones ordinarias y nominativas cuyo valor nominal es US\$ 5,00 cada una de la Compañía Holcim Ecuador S. A. adquiridas a valor de mercado a travez de la Bolsa de Valores de Guayaquil en el año 2010. NOTA 6.

**10. INGRESOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre de 2012, están constituidos por provisión de intereses por devengar de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento detallados en NOTA 3.

**11. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el capital de la Compañía es US\$ 800 dividido en 2.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0.40, siendo sus accionistas las Compañías Netador C. Ltda. con 1980 acciones y Bledor C. Ltda. con 20 acciones.

**12. RESERVA DE CAPITAL**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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.

**13. RESULTADOS ACUMULADOS - ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF**

Al 31 de diciembre de 2012, están constituidos por los ajustes registrados en los estados financieros en la aplicación por primera vez de las NIIF; según se detalla a continuación

**PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011****13. RESULTADOS ACUMULADOS - ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF.-  
(Continuación)**

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

**14. 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

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

	AÑO 2012 US dólares
Utilidad antes de participación a empleados	423.743,56
(+) Gastos no deducibles	26.992,66
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	2.039,81
(-) Dividendos Percibidos exentos	(475.531,13)
(-)Otras Rentas Exentas	(9.118,09)
Base Imponible	(31.873,19)
23% Impuesto a la renta	0

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

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los principales saldos con partes relacionadas están reveladas en las notas 3,7 y 9

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

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

**Evento posterior:** Entre diciembre 31 de 2012 fecha de corte de los estados financieros y abril 29 de 2013 fecha de la realización de nuestra auditoria no ha existido situaciones relevantes que amerite revelarse en el informe.

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

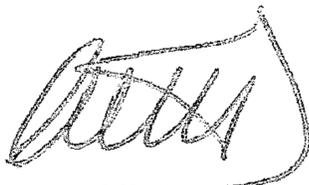
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

---

**16. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE  
COMPAÑIAS (Continuación)**

**Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.-** Al 31 de diciembre de 2012, 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.



**SRA. ELIZABETH MOELLER CAMACHO  
GERENTE**



**CPA. Carmen Escalante Ramirez  
Contador**

---