

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

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.

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 mismos fueron ajustados.

Estimaciones.- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos, 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.

Base de medición.- Los estados financieros de la compañía se registran sobre la base del devengado

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.

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.

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

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.

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.

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.

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

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 22% 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

2. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2013	2012
	.....US dólares.....	
Caja y bancos	6.916	2.720

3. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO (CORTO PLAZO)

31 de diciembre, están constituidas como sigue:

.....,Fecha,.....		.....,Valor,.....		Interés	Emisor
Inicio	Vencimiento	Inicio	al 31/12/2013		
15/03/2013	15/03/2014	35.000	35.000	11,83%	klystron

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012****4. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue

	2013	2012
	.....US dólares.....	
Partes relacionadas		
Werner Moeller F.	229.173	186.114
Werner Moeller C.	195.340	202.144
Industrial Galposa S. A.	5	30
Roberto Boloña	17.000	17.000
Clientes relacionados	7.810	1.393
Otros	21.987	34.897
Empleados	200	213
 Total	 471.515	 441.791

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

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

	2013	2012
	.....US dólares.....	
Werner Moeller F.	7.810	1.100
Agricola E Ind. Ecuaplantation S. A.	-	268
Ariegra	-	25
 Total	 7.810	 1.393

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2013	2012
	.....US dólares.....	
IVA pagado	781	295
Retención IVA	6.422	6.514
Impuesto a la renta	37.417	30.856
 Total	 44.620	 37.665

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012****6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS, NETOS**

Al 31 de diciembre de 2013, el movimiento fue como sigue

	Saldos enero 1, 2012	Adiciones y/o gasto	Saldos dic. 31, 2012	Saldos enero 1, 2013	Adiciones y/o gasto	Saldos dic. 31, 2013
Terreno	329.368		329.368	329.368		329.368
Edificios	918.322		918.322	918.322		918.322
Maq. Y equipos	5.608		5.608	5.608	714	6.322
Muebles y enseres	4.975		4.975	4.975		4.975
Equipos de computación	770	788	1.558	1.558	123	1.681
Vehículos	34.500		34.500	34.500		34.500
Otros (instalaciones)	300		300	300		300
Subtotal	1.293.843	788	1.294.631	1.294.631	837	1.295.468
(-) Depreciación acumulada	-	31.166	31.166	31.166	31.334	62.500
Total	1.293.843	-30.378	1.263.465	1.263.465	-30.497	1.232.968

7. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO

Al 31 de diciembre de 2013, están constituidos como sigue:

Clase de Título	Secuencial	Fecha		Valor		Interés	Emisor
		Inicio	Vencimiento	Inicio	al 31/12/2013		
C3	190274	21/11/2012	21/11/2018	20.000	16.666,68	8,00%	INTEROC S. A.
A3	186227	10/02/2012	10/02/2017	20.000	13.000,00	7,00%	PLASTICOS DEL LITORAL S. A.
A1	186305	15/02/2012	15/02/2015	20.000	8.333,31	7,50%	FIDEICOMISO ARTEFACTA
A2	12	09/04/2012	09/04/2016	50.000	37.499,99	8,50%	REPALCO S. A.
	189106	25/09/2012	25/09/2017	40.000	40.000,00	8,00%	QUIMPAC S. A.
A1	19	13/02/2012	13/02/2015	40.000	19.298,01	8,25%	COMANDATO
A1	8	06/06/2011	06/06/2015	5.000	2.250,00	7,53%	FORMAS Y ACCESORIOS S. A.
A2	19	06/11/2011	06/06/2015	10.000	4.500,00	7,53%	FORMAS Y ACCESORIOS S. A.
Total					141.547,99		

Durante el año 2013 la Compañía recibió US\$ 13.945,83 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 2013 Y 2012****8. OTRAS INVERSIONES PERMANENTES**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	%	2013	2012
	Participación	.....US dólares.....	
Holcim 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	304.404	266.743
Inversancarlos S. A.	0,27	151.243	134.934
Inmobiliaria Montesol S. A.	3,54	51.326	51.326
Supermercados La Favorita	0,04	145.591	130.380
Meriza S. A.	1,23	1.000	1.000
Holding Tonicorp S. A.	0,29	69.612	66.052
Alicosta BK Holding	1418	40.008	
Total		3.867.479	3.754.731

Durante los años 2013 y 2012, la Compañía recibió ingresos por repartición de dividendos como sigue:

	2013	2012
	.....US dólares.....	
En efectivo		
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	25.107	21.341
Inversancarlos S. A.	12.267	9.813
Hotel Continental	-	2.216
Holcim Ecuador S. A.	381.960	373.853
Supermercados La Favorita	14.342	13.038
Holding Tonicorp S. A.	2.589	3.267
Subtotal	436.265	423.528
En acciones		
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	37.661	37.661
Supermercados La Favorita	15.211	14.342
Holding Tonicorp S. A.	2.886	
Subtotal	55.758	52.003
Total	492.023	475.531

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2013	2012
	.....US dólares.....	
Proveedores	39.774	29.588
Partes relacionadas		
Alimentsa.	171	-
Netador	5.800	2.000
Total	45.745	31.588

Proveedores no generan interés y su vencimiento promedio es de 15 días.
Partes relacionadas, no tienen fecha de vencimiento específica y no generan interés.

10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2013	2012
	.....US dólares.....	
Impuesto a la renta	30.378	23.905
Impuesto al valor agregado	927	902
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	269	95
IESS y beneficios sociales	1.509	976
Total	33.083	25.878

11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2013, están constituidas por cuentas por pagar a la Compañía Starville Corporation domiciliada en Islas Virgenes 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 través de la Bolsa de Valores de Guayaquil en el año 2010. NOTA 8.

12. 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 7.

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012****13. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2013, 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.

14. RESERVA DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2013, 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 2013, están constituidos por los ajustes registrados en los estados financieros en la aplicación de las NIIF; según se detalla a continuación

US dólares

Propiedad Planta y equipo	948.483
Inversiones	13.085
Total	935.398

16. 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 2013
	US dólares
Utilidad antes de participación a empleados	437.834,58
(+) Gastos no deducibles	12.156,62
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	315,50
(-) Dividendos Percibidos exentos	(492.023,36)
(-)Otras Rentas Exentas	(13.945,83)
Base Imponible	(55.662,49)
22% Impuesto a la renta	0

Determinación de pago mínimo de impuesto a la renta

Anticipo determinado, para el año en curso	30.378,00
Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo y 22% imp. a la Rta)	0,00

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2013, los principales saldos con partes relacionadas están reveladas en las notas 4 y 9

18. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

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

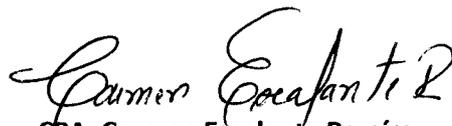
Evento posterior: Entre diciembre 31 de 2013 fecha de corte de los estados financieros y junio 9 de 2014 fecha del cierre de balance no ha existido situaciones relevantes que amerite revelarse en el informe.

Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre de 2013, 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.



Elizabeth Moeller Camacho
Gerente



CPA. Carmen Escalante Ramirez
Contador