

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

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 2015 Y 2014

1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continúa)

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.

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 12% de impuesto a la Renta en el caso de inversión de utilidades.

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014****1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continúa)**

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:

	2015	2014
US dólares.....	
Caja y bancos	13.896	559.659

3. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue

	2015	2014
US dólares.....	
Partes relacionadas		
Werner Moeller C.	10.000	183.899
Mocanati C. Ltda.	800.391	7.398.168
Roberto Boloña	0	17.000
Otros		
Empleados	0	200
Total	810.391	7.599.467

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

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014****4. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2015	2014
US dólares.....	
Seguros anticipados	1.674	1.945
Anticipo a proveedores	875	150
Anticipo a Inmob. Montesol	1.770	1.770
Total	4.319	3.865

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2015	2014
US dólares.....	
IVA pagado	449	1.150
Retención IVA	9.926	8.985
Impuesto a la renta	66.039	38.628
Total	76.414	48.763

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS, NETOS

Al 31 de diciembre, el movimiento fue como sigue

	Saldos enero 1, 2014	Adiciones y/o gasto	Saldos dic. 31, 2014	Saldos enero 1, 2015	Adiciones y/o gasto	Saldos dic. 31, 2015
Terreno	329.368		329.368	329.368		329.368
Edificios	918.322		918.322	918.322		918.322
Maq. Y equipos	6.322		6.322	6.322	547	6.868
Muebles y enseres	4.976	626	5.602	5.602	-21	5.581
Equipos de computación	1.681	-10	1.671	1.671	44	1.715
Vehículos	34.500		34.500	34.500		34.500
Otros (instalaciones)	300		300	300		300
Subtotal	1.295.469	616	1.296.085	1.296.085	616	1.296.654
(-) Depreciación acum	62.500	31.475	93.975	93.975	31.179	125.154
Total	1.232.969	-30.859	1.202.110	1.202.110	-30.563	1.171.500

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014****7. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO**

Al 31 de diciembre de 2015, están constituidos como sigue:

Clase de Título	Secuencial	Fecha		Valor		Interés	Emisor
		Inicio	Vencimiento	Inicio	al 31/12/2015		
C3	190274	21/11/2012	21/11/2018	20.000	10.000,04	8,00%	INTEROC S. A.
A3	186227	10/02/2012	10/02/2017	20.000	5.000,00	7,00%	PLASTICOS DEL LITORAL S. A.
A2	12	09/04/2012	09/04/2016	50.000	12.499,98	8,50%	REPALCO S. A.
	189106	25/09/2012	25/09/2017	40.000	22.857,13	8,00%	QUIMPAC S. A.
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					57.107,15		

Durante el año 2015 la Compañía recibió US\$ 6.354,14 por intereses devengados y fueron registrados en resultados.

8. OTRAS INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	% Participación	2015	2014
	US dólares.....	
Hotel Continental S. A.	2,19	58.368	58.368
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	0,25	0	329.511
Inversancarlos S. A.	0,25	0	151.243
Inmobiliaria Montesol S. A.	3,38	51.326	51.326
Meriza S. A.	1,25	0	1.000
Holding Tonicorp S. A.	0,03	0	71.652
Alicosta BK Holding	1,42	40.842	40.008
Total		150.536	703.107

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014****8. OTRAS INVERSIONES PERMANENTES (CONTINÚA)**

Durante los años 2015 y 2014, la Compañía recibió ingresos por repartición de dividendos como sigue:

	2015	2014
US dólares.....	
En efectivo		
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	12.554	17.575
Inversancarlos S. A.	17.429	10.726
Hotel Continental	4.029	5.175
Holcim Ecuador S. A.	0	822.946
Supermercados La Favorita	0	17.384
Holding Tonicorp S. A.	0	0
Meriza	25	75
Alicosta	1.848	876
Subtotal	35.885	874.757
En acciones		
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	0	25.107
Supermercados La Favorita	0	17.384
Holding Tonicorp S. A.	0	2.040
Subtotal	0	44.531
Total	35.885	919.288

Al 31 Diciembre del 2015 fueron transferidas a favor de Mocanati Cía. Ltda. (Relacionada) las inversiones que la Compañía mantenía en el capital de Tonisa, Inversancarlos, Soc. Agrícola San Carlos y Meriza. Las transferencias mencionadas fueron realizadas a valor de mercado las mismas que originaron cuentas por cobrar a la compañía relacionada.

	Número de acciones vendidas	Valor de negociación unitario	Total Valor de negociación	Saldo según registro contable	Utilidad en venta de inversiones
Tonisa	17.663	5.50	97.147	71.652	25.494
Inversancarlos	147.479	1.30	191.723	151.243	40.480
Soc. Agri. San Carlos	326.394	1.45	473.271	329.511	143.761
Meriza	1.000	38.25	38.250	1.000	37.250
TOTAL					246.985

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014****9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2015	2014
US dólares.....	
Proveedores	40	316
Partes relacionadas		
Werner Moeller Freile	0	30.613
Predilsol	0	51.200
Ind. Galposa	0	26.931
Bledor	0	121.700
Alimentsa	0	0
Netador	50.715	47.000
 Total	 50.755	 277.760

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:

	2015	2014
US dólares.....	
Impuesto a la renta	59.519	31.598
Impuesto al valor agregado	442	902,9
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	262	217,19
IESS y beneficios sociales	1.640	1.522
Total	61.863	34.241

11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2015, 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 través de la Bolsa de Valores de Guayaquil en el año 2010.

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014****12. INGRESOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre de 2015, están constituidos por provisión de intereses por devengar de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento detallados en NOTA 7.

13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2015, 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 2015, 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 2015, 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:

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014****16. IMPUESTO A LA RENTA (Continúa)**

	AÑO 2015	AÑO 2014
	US dólares	US dólares
Utilidad antes de participación a empleados	137.045	4.998.143
(+) Gastos no deducibles	26.267	7.221
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	1.962	0
(-) Dividendos Percibidos exentos	-35.885	-919.288
(-)Otras Rentas Exentas	0	-4.195.020
Base Imponible	129.389	-108.945
22% Impuesto a la renta	28.466	0

Determinación de pago mínimo de impuesto a la renta

Anticipo determinado, para el año en curso	59.519,25
Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo y 22% imp. a la Rta)	0,00

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2015, los principales saldos con partes relacionadas están reveladas en las notas 3 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 2015 fecha de corte de los estados financieros y abril 4 de 2016 fecha del cierre de balance 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 2015 Y 2014**

**18. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE
COMPAÑIAS (Continúa)**

Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre de 2015, 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

