

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

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.

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.



PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continúa)

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.

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.

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015****1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continúa)**

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:

	2016	2015
	US dólares.....	
Caja y bancos	15.614	13.896

3. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO

Al 31 de diciembre de 2016 constituyen: US\$ 300.000 en certificado de depósito a plazo emitido por Banco Bolivariano el 28 de julio de 2016, genera interés del 6,96% anual y su fecha de vencimiento es 25 de enero de 2017; y US\$ 50.193,57 correspondiente a 347,72343382 unidades valoradas a US\$ 143,64450830 del Fondo de Inversión Administrado ACM – PRESTIGE de la Compañía FIDUCIA y genera rendimiento total anualizado de 5,70%.

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2016	2015
	US dólares.....	
Partes relacionadas Corto		
Plazo		
Cliente -Werner Moeller F.	6.600	0
Werner Moeller C.	0	10.000
Mocanati C. Ltda.	2.612.000	800.391
Cartopel	500.000	0
Partes relacionadas Largo		
Plazo		
Mocanati C. Ltda.	3.364.985	6.570.793
Otros	220	0
Total	6.483.805	7.381.184

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

Cartones Nacionales Cartopel S.A., está respaldada con pagaré a la orden, tasa de interés del 6.4% anual. Con vencimiento 10 de Enero del 2017.

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015****5. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2016	2015
	US dólares.....	
Seguros anticipados	2.389	1.674
Anticipo a proveedores	962	875
Anticipo a Inmob. Montesol	1.770	1.770
Total	5.121	4.319

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2016	2015
	US dólares.....	
IVA pagado	248,82	449
Retención IVA	9.926	9.926
Impuesto a la renta	55.873	66.039
Total	66.048	76.414

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS, NETOS

Al 31 de diciembre, el movimiento fue como sigue

	Saldos enero 1, 2015	Adiciones y/o gasto	Saldos dic. 31, 2015	Saldos enero 1, 2016	Adiciones y/o gasto	Saldos dic. 31, 2016
Terreno	329.368	0	329.368	329.368	0	329.368
Edificios	918.322	0	918.322	918.322	0	918.322
Maq. Y equipos	6.322	547	6.868	6.868	0	6.868
Muebles y enseres	5.602	-21	5.581	5.581	0	5.581
Equipos de computación	1.671	44	1.715	1.715	0	1.715
Vehículos	34.500	0	34.500	34.500	0	34.500
Instalaciones	300	0	300	300	0	300
Otros (Adecuaciones)	0	0	0	0	61.102	61.102
Subtotal	1.296.085	616	1.296.654	1.296.654	61.102	1.357.756
(-) Depreciación acum	93.974	31.179	125.154	125.154	31.132	156.286
Total	1.202.110	-30.563	1.171.500	1.171.500	29.970	1.201.470

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015****8. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO**

Al 31 de diciembre de 2016, están constituidos como sigue:

Clase de	Fecha		Valor			
Título	Inicio	Vencimiento	Inicio	al 31/12/2016	Interés	Emisor
C3	21/11/2012	21/11/2018	20.000	6.667	8,00%	INTEROC S. A.
A3	10/02/2012	10/02/2017	20.000	1.000	7,00%	PLASTICOS DEL LITORAL S. A.
	25/09/2012	25/09/2017	40.000	11.429	8,00%	QUIMPAC S. A.
A1	06/06/2011	06/06/2015	5.000	2.250	7,53%	FORMAS Y ACCESORIOS S. A.
A2	06/11/2011	06/06/2015	10.000	4.500	7,53%	FORMAS Y ACCESORIOS S. A.
	21/09/2015	21/09/2019	99.375	72.875	7,00%	CORP. EL ROSADO
	20/04/2016	20/04/2021	50.350	47.700	8,25%	TIENDAS INDUSTRIALES
Total				146.420		

Durante el año 2016 la Compañía recibió US\$10.359,72; por intereses devengados y fueron registrados en resultados.

9. OTRAS INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	% Participación	2016US dólares.....	2015
Hotel Continental S. A.	2,19	150.258	58.368
Inmobiliaria Montesol S. A.	3,38	51.326	51.326
Alicosta BK Holding	1,42	40.008	40.842
Total		241.592	150.536

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015****9. OTRAS INVERSIONES PERMANENTES (CONTINÚA)**

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía ajustó sus inversiones permanentes al Valor razonable y al Valor Patrimonial Proporcional. El mencionado registro se realizó con resultados (Utilidad y Pérdida) del ejercicio según detalla a continuación:

**Ganancia por medición de
inversiones**

	US dólares
Hotel Continental	91.890
Total	91.890

**Pérdida por medición de
inversiones**

	US dólares
Alicosta	-834
Total	-834

Durante los años 2016 y 2015, la Compañía recibió ingresos por repartición de dividendos como sigue:

	2016	2015
	US dólares.....	
En efectivo		
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	0	12.554
Inversancarlos S. A.	0	17.429
Hotel Continental	564	4.029
Holding Tonicorp S. A.	6.881	0
Meriza	0	25
Alicosta	845	1.848
Subtotal	8.291	35.885
En acciones		
Subtotal	0	0
Total	8.291	35.885



PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015****10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2016	2015
	US dólares.....	
Proveedores	3.209	40
Partes relacionadas		
Netador	0	50.715
Total	3.209	50.755

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

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

11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2016	2015
	US dólares.....	
Impuesto a la renta	55.565	59.519
Impuesto al valor agregado	80	442
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	52	262
IESS y beneficios sociales	1.241	1.640
Total	56.938	61.863

12. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2016, están constituidos por provisión de intereses por devengar de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento detallados en NOTA 8.

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2016, 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 2016, 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 2016, 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 2016 Y 2015****16. IMPUESTO A LA RENTA (Continúa)**

	AÑO 2016	AÑO 2015
	US dólares	
Utilidad antes de participación a empleados	-319.358	137.045
(+) Gastos no deducibles	200.451	26.267
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	0	1.962
(-) Dividendos Percibidos exentos y efectos de método Participación	-100.181	-35.885
(-)Otras Rentas Exentas	-10553,29	0
Base Imponible	-229.641	129.389
22% Impuesto a la renta	0	28.466

Determinación de pago mínimo de impuesto a la renta

Anticipo determinado, para el año en curso	55.565,47
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 2016, los principales saldos con partes relacionadas están reveladas en las notas 4 y 10

18. 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 2016 fecha de corte de los estados financieros y abril 3 de 2017 fecha del cierre de balance no ha existido situaciones relevantes que amerite revelarse en el informe.

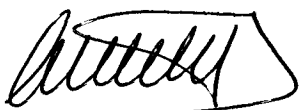


PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

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

Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre de 2016, 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 Ramírez
Contador

