

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

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 2017 Y 2016

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 2017 Y 2016

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:

	2017	2016
	US dólares.....	
Caja y bancos	33.370	15.614

3. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO

Al 31 de diciembre de 2017 constituyen: US\$ 500.001 en certificado de depósito a plazo emitido por Banco Bolivariano el 27 de julio de 2017, genera interés del 4,50% anual y su fecha de vencimiento es 24 de enero de 2018.

US\$ 901.223,15 correspondiente a 5.922,70481869 unidades valoradas a US\$ 152,16411736 del Fondo de Inversión Administrado ACM – PRESTIGE, genera rendimiento total anualizado de 5,34%; US\$ 307.392,42 correspondiente a 2.444,36265839 unidades valoradas a US\$ 125,75565348 del Fondo de Inversión Administrado CENTENARIO RENTA el cual generó un rendimiento en el último mes de 5,50%; US\$ 1,01 correspondiente a 0,00828890 unidades valoradas a US\$ 122,11326222 del Fondo de Inversión Administrado CENTENARIO REPO; el cual generó un rendimiento en el último mes de 3,35%, dichos fondos de la Compañía FIDUCIA.

US\$ 275.607,98 correspondiente a 201.827,361455 unidades valoradas a US\$ 7.692058,169573 del Fondo de Inversión SUPERIOR, genera rendimiento total anualizado de 5,93%; US\$ 468.701,61 correspondiente a 220.442,327187 unidades valoradas a US\$ 20.093.055,895722 del Fondo de Inversión ESTRATÉGICO, genera rendimiento total anualizado de 5,40%; dichos fondos de la Compañía FONDOS GÉNESIS.

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**4. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2017	2016
	US dólares.....	
Partes relacionadas Corto Plazo		
Cliente -Werner Moeller F.	4.020	6.600
Mocanati C. Ltda.	-	2.612.000
Cartopel	1.000.000	500.000
Piscicola Malecón Malsa S.A.	200.000	
Bellitec	200.000	
Contorto	200.000	
Partes relacionadas Largo Plazo		
Mocanati C. Ltda.	2.441.985	3.364.985
Otros	-	220
Total	4.046.005	6.483.805

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

Cartones Nacionales Cartopel S.A., está respaldada con 2 pagaré a la orden, el primero con y con una tasa de interés del 5.5% anual con vencimiento 05 de Enero de 2018 y el segundo con una tasa de interés del 5.30% anual con vencimiento 05 de Noviembre del 2018.

Piscicola Malecon Malsa S.A., Bellitec S.A. y Contorto S.A., se encuentran respaldadas con pagaré, con una tasa del 8.02% con vencimiento 16 de Enero del 2018.

5. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2017	2016
	US dólares.....	
Seguros anticipados	3.013	2.389
Anticipo a proveedores	996	962
Anticipo a Inmob. Montesol	1.770	1.770
Anticipo Cpra Consultorio SOLARIS	25.441	-
Total	31.221	5.121

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016****6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2017	2016
	US dólares.....	
IVA pagado	1.052	249
Retención IVA	11.124	9.926
Impuesto a la renta- Anticipo	53.118	55.873
Total	65.294	66.048

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS, NETOS

Al 31 de diciembre, el movimiento fue como sigue

	Saldos enero 1, 2016	Adiciones y/o gasto	Saldos dic. 31, 2016	Saldos enero 1, 2017	Adiciones y/o gasto	Saldos dic. 31, 2017
Terreno	329.367,96	0,00	329.367,96	329.367,96	115.325,00	444.692,96
Edificios	918.321,80	0,00	918.321,80	918.321,80	234.675,00	1.152.996,80
Maq. Y equipos	6.868,28	0,00	6.868,28	6.868,28	1.900,71	8.768,99
Muebles y enseres	5.580,59	0,00	5.580,59	5.580,59	0,00	5.580,59
Equipos de computación	1.715,25	0,00	1.715,25	1.715,25	0,00	1.715,25
Vehículos	34.500,00	0,00	34.500,00	34.500,00	30.491,23	64.991,23
Instalaciones	300,00	0,00	300,00	300,00	0,00	300,00
Otros (Adecuaciones)	0,00	61.102,14	61.102,14	61.102,14	-19.679,69	41.422,45
Subtotal	1.296.653,88	616,00	1.357.756,02	1.296.653,88	362.712,25	1.720.468,27
(-) Depreciación acum	125.154,00	31.131,67	156.285,67	156.285,67	24.248,00	180.533,67
Total	1.171.499,88	-30.563,00	1.201.470,35	1.140.368,21	338.464,25	1.539.934,60

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016****8. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO**

Al 31 de diciembre de 2017, están constituidos como sigue:

Clase de Título	Fecha,,,,,,,,		Valor,,,,,,,,		Interés	Emisor
	Inicio	Vencimiento	Inicio	al 31/12/2017		
C3	21/11/2012	21/11/2018	20.000	3.333	8,00%	Interoc
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	46.375	7,00%	El Rosado
	20/04/2016	20/04/2021	50.350	37.100	8,25%	Tia
	26/12/2017	26/09/2021	50.000	50.000	8,25%	Corp. Jarrin
Total				143.558		

Durante el año 2017 la Compañía recibió US\$ 10.180,73; por intereses devengados y fueron registrados en resultados.

9. OTRAS INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	% Participación	2017US dólares.....	2016
Hotel Continental S. A.	2,19	150.258	150.258
Inmobiliaria Montesol S. A.	3,38	51.326	51.326
Alicosta BK Holding	1,42	40.008	40.008
Total		241.592	241.592

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016****9. OTRAS INVERSIONES PERMANENTES (CONTINÚA)**

Durante los años 2017 y 2016, la Compañía recibió ingresos por repartición de dividendos como sigue:

	2017	2016
	US dólares.....	
En efectivo		
Hotel Continental	-	564
Holding Tonicorp S. A.	-	6.881
Alicosta	800	845
Subtotal	800	8.291
En acciones		
Subtotal	-	-
Total	800	8.291

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2016	2016
	US dólares.....	
Proveedores	477	3.209
Total	477	3.209

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

11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2017	2016
	US dólares.....	
Impuesto a la renta	49.687	55.565
Impuesto al valor agregado	430	80
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	153	52
IESS y beneficios sociales	1.293	1.241
Total	51.563	56.938

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

12. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2017, están constituidos por provisión de intereses por devengar de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento detallados en NOTA 8.

13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2017, el capital de la Compañía es US\$ 200.800 dividido en 502.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0.40, siendo sus accionistas las Compañías Netador C. Ltda. con 496.980 acciones y Bledor C. Ltda. con 5.020 acciones.

14. RESERVA DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2017, 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 2017, 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 2017 Y 2016****16. IMPUESTO A LA RENTA (Continúa)**

	2017	2016
	US dólares	
Utilidad antes de participación a empleados	-3.069	-319.358
(+) Gastos no deducibles	16.703	200.451
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	0	0
(-) Dividendos Percibidos exentos	-800	-100.181
(-)Otras Rentas Exentas	-9044,19	-10553,29
Base Imponible	3.790	-229.641
22% Impuesto a la renta	0	0

Determinación de pago mínimo de impuesto a la renta

Anticipo determinado, para el año en curso	0,00
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 2017, los principales saldos con partes relacionadas están reveladas en la nota 4.

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 2017 fecha de corte de los estados financieros y marzo 27 de 2018 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 2017 Y 2016**

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

Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre de 2017, 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