

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

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.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

2. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2018	2017
US dólares.....	
Caja y bancos	34.199	33.370
Equivalentes al efectivo	2.231.758	2.452.927
TOTAL	2.265.957	2.486.297

Al 31 de diciembre de 2018 constituyen:

FIDUCIA

- **US\$ 943.560,24** correspondiente a 5.922,68278654 unidades valoradas a US\$ 159,31297991 del Fondo de Inversión Administrado ACM – PRESTIGE, genera rendimiento total anualizado de 4,63%.
- **US\$ 323.650,07** correspondiente a 2.444,33601194 unidades valoradas a US\$ 132,40817372 del Fondo de Inversión Administrado CENTENARIO RENTA el cual generó un rendimiento en el último mes de 5,22%.
- **US\$ 75.971,76** correspondiente a 601,11069307 unidades valoradas a US\$ 126,38563618 del Fondo de Inversión Administrado CENTENARIO REPO; el cual generó un rendimiento en el último mes de 3,45%.

FONDOS GÉNESIS

- **US\$ 292.214,74** correspondiente a 201.827,361455 unidades valoradas a US\$ 1.447845 del Fondo de Inversión SUPERIOR, genera rendimiento total anualizado de 5,94%.
- **US\$ 494.404,08** correspondiente a 220.442,327187 unidades valoradas a US\$ 2.242782 del Fondo de Inversión ESTRATÉGICO, genera rendimiento total anualizado de 5,41%.
- **US\$ 101.957,43** correspondiente a 57.833,287452 unidades valoradas a US\$ 1.762954 del Fondo de Inversión RENTA PLUS, genera rendimiento total anualizado de 6,22%; dichos fondos de la Compañía FONDOS GÉNESIS.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

3. CUENTAS POR COBRAR (Continúa)

	2018	2017
US dólares.....	
Partes relacionadas Corto Plazo		
Cliente -Werner Moeller F.	16.241	4.020
Werner Moeller C.	-	-
Cartopel	1.000.000	1.000.000
Corp. Lanec	600.000	-
Piscicola	-	200.000
Bellitec	-	200.000
Contorto	-	200.000
Partes relacionadas Largo Plazo		
Mocanati C. Ltda.	-	2.441.985
Otros	-	-
Total	1.616.241	4.046.005

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 por US\$500.000,00; con y con una tasa de interés del 5.3% anual con vencimiento 04 de Enero de 2019 y el segundo por US\$500.000,00; con una tasa de interés del 6.30% anual con vencimiento 05 de Noviembre del 2019.

Corporación Lanec S.A., se encuentra respaldada con pagaré por el valor de US\$600.000,00; con una tasa del 8.02% con vencimiento 12 de Marzo del 2019.

4. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2018	2017
US dólares.....	
Seguros anticipados	2.419	3.013
Anticipo a proveedores	125	996
Anticipo a Inmob. Montesol	1.770	1.770
Anticipo Cpra Consultorio SOLARIS	55.849	25.441
Anticipo Dpto 2-1 Olivo (plaza Lagos)	400.000	-
Total	460.163	31.221

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2018	2017
US dólares.....	
IVA pagado	531	1.052
Retención IVA	11.305	11.124
Impuesto a la renta- Anticipo	-	53.118
Total	11.837	65.294

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS, NETOS

Al 31 de diciembre, el movimiento fue como sigue

	Saldos enero 1, 2017	Adiciones y/o gasto	Saldos dic. 31, 2017	Saldos enero 1, 2018	Adiciones y/o gasto	Saldos dic. 31, 2018
Terreno	329.368	115.325	444.693	444.693	31.000	475.693
Edificios	918.322	234.675	1.152.997	1.152.997	219.000	1.371.997
Maq. Y equipos	6.868	1.901	8.769	8.769	0	8.769
Muebles y enseres	5.581	0	5.581	5.581	3.455	9.036
Equipos de computación	1.715	0	1.715	1.715	0	1.715
Vehículos	34.500	30.491	64.991	64.991	0	64.991
Instalaciones	300	0	300	300	0	300
Otros (Adecuaciones)	61.102	-19.680	41.422	41.422	0	41.422
Subtotal	1.357.756	362.712	1.720.468	1.720.468	253.455	1.973.923
(-) Depreciación acum	-156.286	-24.248	-180.534	-180.534	-60.012	-240.546
Total	1.201.470	338.464	1.539.935	1.539.935	193.443	1.733.378

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

7. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO

Al 31 de diciembre de 2018, están constituidos como sigue:

,,,,,,Fecha,,,,,,		,,,,,,Valor,,,,,,		Interés	Emisor
Inicio	Vencimiento	Inicio	al 31/12/2018		
06/06/2011	06/06/2015	5.000	2.250	7,53%	Formas y Accesorios S.A.
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	19.875	7,00%	El Rosado
20/04/2016	20/04/2021	50.350	26.500	8,25%	Tía
26/12/2017	26/09/2021	50.000	39.290	8,25%	Corp. Jarrin
14/03/2018	14/03/2024	20.000	17.500	8,00%	Electrocables
23/05/2018	23/05/2022	100.000	87.500	8,00%	Agrosylma
20/06/2018	20/06/2022	50.000	49.417	8,50%	Edesa
24/07/2018	24/07/2022	50.000	46.875	8,00%	Quimpac
14/03/2018	14/03/2023	30.000	28.333	8,00%	Electrocables
31/08/2018	31/08/2021	50.417	50.417	7,75%	Firmesa Industrial
Total			372.457		

Durante el año 2018 la Compañía recibió US\$ 17.395,88 por intereses devengados y fueron registrados en resultados.

8. OTRAS INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	% Participación	2018US dólares.....	2017
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	33.340	40.008
Total		234.924	241.592

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017****8. OTRAS INVERSIONES PERMANENTES (CONTINÚA)**

Durante los años 2018 y 2017, la Compañía recibió ingresos por repartición de dividendos como sigue:

	2018	2017
US dólares.....	
En efectivo		
Hotel Continental	5.640	-
Alicosta	2.334	800
Subtotal	7.974	800
En acciones		
Total	7.974	800

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía ajustó sus inversiones permanentes al Valor razonable. El mencionado registro se realizó con resultados (Utilidad /Pérdida) del ejercicio según detalla a continuación:

	Pérdida por medición de inversiones
	US dólares
Alicosta	-6.668
Total	-6.668

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2018	2017
US dólares.....	
Proveedores	2.885	477
Total	2.885	477

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

10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2018	2017
US dólares.....	
Impuesto a la renta	16.078	49.687
Impuesto al valor agregado	606	430
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	195	153
IESS y beneficios sociales	352	1.293
Total	17.231	51.563

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

11. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2018, están constituidos por provisión de intereses por devengar de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento detallados en NOTA 7.

OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	US dólares
Luis Fernando Hidalgo	2.400
Fontanive	100
Kazan	100
Agricola Santa Maria	250
Corporacion Lanec	730
Publipesca	100
Werner Moeller F.	500
Oniert	4.000
Nesfi	2.500
TOTAL	10.680

12. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2018, 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.

13. RESERVA LEGAL

Al 31 de diciembre de 2018, está constituida por el valor de \$8.250,07

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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

15. RESULTADOS ACUMULADOS - ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF

Al 31 de diciembre de 2018, 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:

	2018	2017
	US dólares	
Utilidad antes de participación a empleados	103.172	-3.069
(+) Gastos no deducibles	24.521	16.703
(-) Dividendos Percibidos exentos	-7.974	-800
(-)Otras Rentas Exentas	-14678,58	-9044,19
Base Imponible	105.040	3.790
22% Impuesto a la renta	23.109	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)	23.109

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2018, los principales saldos con partes relacionadas están reveladas en la nota 3.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

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

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

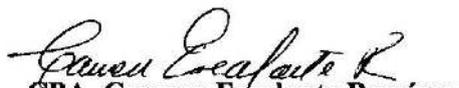
Evento posterior: Entre diciembre 31 de 2018 fecha de corte de los estados financieros y abril 05 de 2019 fecha del cierre de balance no ha existido situaciones relevantes que amerite revelarse en el informe.

Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre de 2018, 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

