

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

**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 2019 Y 2018**

---

**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%

Otros activos no corrientes – Inversiones.- Están registrados al valor de mercado, negociables en Bolsa de valores.

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 consideradas como micro y pequeñas empresas pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores la tarifa del 22% de impuesto a la Renta.

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 2019 Y 2018****2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2019	2018
	.....US dólares.....	
Caja y bancos	27,967	34,199
Equivalentes al efectivo	2,544,050	2,231,758
TOTAL	2,572,017	2,265,957

Al 31 de Diciembre de 2019 está constituida por

Saldo bancos locales están disponibles a la vista y sobre los cuales no existe ninguna restricción que limite su uso.

Las inversiones se desglosan de la siguiente manera:

**FIDUCIA**

- **US\$ 722.257,69** correspondiente a 4.307,68573343 unidades valoradas a US\$ 167,66721846 del Fondo de Inversión Administrado ACM – PRESTIGE, genera rendimiento total anualizado de 5,17%.
- **US\$ 341.981,70** correspondiente a 2.444,33601194 unidades valoradas a US\$ 139,90781190 del Fondo de Inversión Administrado CENTENARIO RENTA el cual genera rendimiento total anualizado de 5.59%.
- **US\$ 102,67** correspondiente a 0.77710093 unidades valoradas a US\$ 132,13097574 del Fondo de Inversión Administrado CENTENARIO REPO; el cual genera rendimiento total anualizado de 4.48%.

**FONDOS GÉNESIS**

- **US\$ 850.199,28** correspondiente a 359.409,005267 unidades valoradas a US\$ 2.365548 del Fondo de Inversión ESTRATÉGICO, genera rendimiento total anualizado de 5,40%.
- **US\$ 108.283,39** correspondiente a 57.786,214867 unidades valoradas a US\$ 1.873862 del Fondo de Inversión RENTA PLUS, genera rendimiento total anualizado de 6,20%.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

**DEPOSITO A CORTO PLAZO BANCO BOLIVARIANO**

\$258.314,69 Certificado de depósito a plazo nominativo, genera el 6,25% anual con vencimiento el 24 de marzo de 2020.

\$100.000 Certificado de depósito a plazo nominativo, genera el 7% anual con vencimiento el 21 de septiembre de 2020

\$162.910,14 Certificado de depósito a plazo nominativo, genera el 6,25% anual con vencimiento el 22 de junio de 2020.

**3. CUENTAS POR COBRAR (Continúa)**

	2019	2018
	.....US dólares.....	
Partes relacionadas Corto Plazo		
Cliente -Werner Moeller F.	11.040	16.241
Chris Olsen Moeller	478.555	-
Cartopel	1.000.000	1.000.000
Corp. Lanec		600.000
Elizabeth Moeller	30.000	-
Partes no relacionadas Corto Plazo		
Clientes	20.874	-
Total	<b>1.540.469</b>	<b>1.616.241</b>

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

Chris Olsen, está respaldada con con pagaré a la orden, por \$500.000,00 y con una tasa de interés del 7% anual con vencimiento al 27 de enero de 2027.

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 6.3% anual con vencimiento 04 de Enero de 2020 y el segundo por US\$500.000,00; con una tasa de interés del 6.50% anual con vencimiento 07 de Noviembre del 2020.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

**4. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2019	2018
	.....US dólares.....	
Seguros anticipados	2,284	2,419
Anticipo a proveedores	125	125
Anticipo a Inmob. Montesol	1,770	1,770
Anticipo Cpra Consultorio SOLARIS	68,525	55,849
Anticipo Dpto 2-1 Olivo (plaza Lagos)	0	400,000
Total	<b>72,704</b>	<b>460,163</b>

**5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2019	2018
	.....US dólares.....	
IVA pagado	114	531
Retención IVA	10.355	11.305
Retención IR	6.852	0
Impuesto a la renta- Anticipo	47.226	
Total	<b>64.547</b>	<b>11.837</b>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018****6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS, NETOS**

Al 31 de diciembre, el movimiento fue como sigue

	<b>Saldos enero 1, 2018</b>	<b>Adiciones y/o gasto</b>	<b>Saldos dic. 31, 2018</b>	<b>Saldos enero 1, 2019</b>	<b>Adiciones y/o gasto</b>	<b>Saldos dic. 31, 2019</b>
Terreno	444,693	31,000	475,693	475,693	178,525	654,217
Edificios	1,152,997	219,000	1,371,997	1,371,997	832,723	2,204,720
Maq. Y equipos	8,769	0	8,769	8,769	1,863	10,632
Muebles y enseres	5,581	3,455	9,036	9,036	-93	8,943
Equipos de computación	1,715	0	1,715	1,715	682	2,397
Vehículos	64,991	0	64,991	64,991	0	64,991
Instalaciones	300	0	300	300	0	300
Otros (Adecuaciones)	41,422	0	41,422	41,422	0	41,422
Subtotal	1,720,468	253,455	1,973,923	1,973,923	1,013,700	2,987,623
(-) Depreciación acum	-180,534	-60,012	-240,546	-240,546	-88,162	-328,708
<b>Total</b>	<b>1,539,935</b>	<b>193,443</b>	<b>1,733,378</b>	<b>1,733,378</b>	<b>925,538</b>	<b>2,658,915</b>

Adiciones del año 2019, incluyen:

US\$ 400.000 por adquisición de departamento 2-1, Olivo, del condominio "Plaza Lagos" (incluye 2 estacionamientos y bodega), Parroquia Urbana La Puntilla, Cantón Samborondón, Provincia Guayas.

US\$ 360.000 por adquisición de departamento 304, "Edificio Aqua 2", Urbanización Blue Bay, Isla Mocolí, Parroquia Urbana La Puntilla, Cantón Samborondón, Provincia Guayas.

US\$ 315.000 por adquisición de departamento 3-C, Torre A, Conjunto Habitacional Manglero Vista, Parroquia Urbana Satelite La Puntilla, Cantón Samborondón, Provincia Guayas

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018****7. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO**

Al 31 de diciembre de 2019, están constituidos como sigue:

Fecha		Valor		Interés	Emisor
Inicio	Vencimiento	Inicio	al 31/12/2019		
20/04/2016	20/04/2021	50.350	15.900	8,25%	Tia
26/12/2017	26/09/2021	50.000	25.010	8,25%	Corp. Jarrin
14/03/2018	14/03/2024	20.000	14.167	8,00%	Electrocables
23/05/2018	23/05/2022	100.000	62.500	8,00%	Agrosylma
20/06/2018	20/06/2022	50.000	46.809	8,50%	Edesa
14/03/2018	14/03/2023	30.000	21.667	8,00%	Electrocables
31/08/2018	31/08/2021	50.417	32.083	7,75%	Firmesa Industrial
27/03/2019	27/03/2026	200.000	200.000	8,00%	Inmobiliaria Lavie
30/05/2019	30/05/2022	20.000	17.200	8,00%	Superdeporte
29/04/2019	29/04/2023	80.000	70.000	8,00%	Tupasa
11/07/2019	11/07/2024	150.000	142.500	8,00%	Electrocables
13/08/2019	13/08/2023	100.000	93.750	8,00%	Cia Gral de Comercio y Mandato S.A
16/10/2019	16/10/2023	100.000	100.000	7,75%	Marcimex
06/06/2011	06/06/2015	5.000	2.250	7,53%	Formas y Accesorios S.A.
06/06/2011	06/06/2015	10.000	4.500	7,53%	Formas y Accesorios S.A.
24/07/2018	24/07/2022	50.000	34.375	8,00%	Quimpac
<b>Total</b>			<b>882.711</b>		

Durante el año 2019 la Compañía recibió US\$ 46.734,08 por intereses devengados y fueron registrados en resultados.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

**8. OTRAS INVERSIONES PERMANENTES**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	%	2019	2018
	Participación	.....US dólares.....	
Hotel Continental S. A.	4,03%	150.258	150.258
Inmobiliaria Montesol S. A.	3,38%	51.326	51.326
Alicosta BK Holding	1,42%	33.340	33.340
Total		234.924	234.924

**8. OTRAS INVERSIONES PERMANENTES**

Durante los años 2019 y 2018, la Compañía recibió ingresos por repartición de dividendos como sigue:

	2019	2018
	.....US dólares.....	
<b>En efectivo</b>		
Hotel Continental	0	5.640
Alicosta	2.334	2.334
Subtotal	2.334	7.974
<b>En acciones</b>		
Subtotal	0	0
Total	2.334	7.974

**9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2019	2018
	.....US dólares.....	
Proveedores	1,647	2,885
Total	1,647	2,885

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

**10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2019	2018
	.....US dólares.....	
Impuesto a la renta	32,872	16,078
Impuesto al valor agregado	621	606
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	132	195
IESS y beneficios sociales	352	352
Total	<b>33,976</b>	<b>17,231</b>

**11. INGRESOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre de 2019, 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	2400
Jose Del Valle	3260
Hernan Cavalieri	3000
David Hernandez	4400
Fontanive	100
Kazan	100
Agricola Santa Maria	250
Corporacion Lanec	730
Publipesca	100
Werner Moeller F.	2760
Oniert	4200
Nesfi	2500
<b>TOTAL</b>	<b>23800</b>

**12. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2019, 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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018****13. RESERVA LEGAL**

Al 31 de diciembre de 2019, está constituida por el valor de \$ 34,011.57

**14. RESERVA DE CAPITAL**

Al 31 de diciembre de 2019, 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 2019, 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
<b>Total</b>	<b>935.398</b>

**16. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

	2019	2018
	US dólares	
Depreciación de propiedad planta y equipo	88.236	60.012
Impuestos contribuciones y otros	68.401	39.050
Mantenimiento y reparaciones	35.238	25.334
Gastos de representación	28.255	11.773
Remuneraciones	8.400	10.900
Compra de servicios personas jurídicas	29.014	19.786
Suministros y materiales	3.412	947
IVA cargado al gasto	4.970	2.731
Combustibles y lubricantes	3.213	2.961
Seguros y reaseguros	4.050	4.949
Notarios y registrador de propiedad	4.883	3.743
Servicios básicos	1.992	1.261
Sueldos salarios y beneficios sociales		17.754
Otros gastos	14.057	3.211
	<b>294.122</b>	<b>204.412</b>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

**16. IMPUESTO A LA RENTA**

La depuración de la base imponible para el cálculo de impuesto a la renta del año fue como sigue:

	2019	2018
	US dólares	
Utilidad antes de participación a empleados	290,486	103,172
(+) Gastos no deducibles	31,691	24,521
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	1,859	-
(-) Dividendos Percibidos exentos	-2,334	-7,974
(-)Otras Rentas Exentas	-172,286	-14,679
Base Imponible	149,416	105,040
22% Impuesto a la renta	32,872	23,109

**17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2019, los principales saldos con partes relacionadas están reveladas en la nota 3.

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

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

**Evento posterior:** El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la salud declara emergencia de salud pública de preocupación internacional a la epidemia originada por el virus de COVID-19, posteriormente y después que la enfermedad se extendió por varios países y continentes incluyendo Ecuador, el 11 de marzo de 2020 fue declarada pandemia. Con el propósito de controlar la situación de emergencia sanitaria ocasionada por la pandemia, el Gobierno ecuatoriano, con fecha 16 de marzo de 2020, emitió el decreto ejecutivo 1017 mediante el cual, se declara entre otras medidas, el estado de excepción y se suspende la jornada presencial de trabajo en actividades consideradas no prioritarias en todo el territorio nacional.

El descenso de la demanda y la interrupción de la oferta interna, la caída de ingresos por concepto de exportaciones no petroleras debido al cierre de mercados como China, Europa y Estados Unidos (estadísticamente los tres principales destinos de nuestras exportaciones durante el 2019), y la fuerte caída de los precios del petróleo han planteado un gran desafío para la economía ecuatoriana y han generado importantes restricciones financieras.

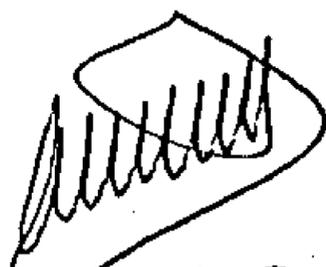
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

Con el propósito de obtener recursos frescos, el Gobierno ecuatoriano obtuvo préstamos de Organismos multilaterales, además de buscar el restablecimiento de nuestro sistema económico mediante la promulgación de dos proyectos de Ley denominados: "Ley de Ordenamiento de las Finanzas Públicas" y "Ley de Apoyo Humanitario..." que actualmente han sido aprobadas por parte de la Asamblea Nacional.

A la fecha de presentación de este informe no existen datos concretos sobre el impacto económico futuro que soportaran las Compañías una vez concluidas la emergencia, no obstante, se estima que la economía ecuatoriana podría decrecer en más del 5% del Producto Interno Bruto.

**Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.-** Al 31 de diciembre de 2019, 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 auditoría externa del año anterior.



**Elizabeth Moeller Camacho**  
Gerente



**CPA. Carmen Escalante Ramirez**  
Contador