

**CONSULTORA PANAMERICAN MARTINEZ
Y ASOCIADOS CONMARTINEZ C. LTDA.
AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES**

Guayaquil, 27 de Julio del 2006

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.

De nuestras consideraciones:

Sírvase encontrar adjunto a la presente el Informe de Auditoria Externa correspondiente al ejercicio del 2005 de la Empresa **PRIMATIERRI S.A.**

El contenido de éste Informe está clasificado de la siguiente manera:

- 1.- Opinión sobre la Auditoria Externa
- 2.- Estados Financieros
- 3.- Notas explicativas de los Estados Financieros

Agradecemos la gentileza que se digne dar a la presente, quedamos de ustedes.

Atentamente,

CONMARTINEZ C. LTDA.

Ing. Mario Martinez C.
GERENTE GENERAL
C. I. 09-04103934



Expediente No.:
MMC/nbv.

PRIMATIERRE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

**POR EL EJERCICIO ECONOMICO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2005**

INDICE

Pagina No.

Informes de los Auditores Independiente	1, 2
Balance General	3
Estado de Resultado	4
Estado de Evolución de Patrimonio de los Accionistas	5
Notas a los Estados Financieros	6, 7, 8

Abreviaturas Usadas

US\$. Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A)

NEC: Normas Ecuatorianas de Contabilidad

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera



**CONSULTORA PANAMERICAN MARTINEZ
Y ASOCIADOS CONMARTINEZ C. LTDA.
AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES**

INFORMES DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta De Directores y Accionistas

PRIMATIERRE S.A. :

1. Hemos Auditado el Balance General adjunto de **PRIMATIERRE S.A.** al 31 de diciembre del 2005 y los correspondientes Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio de los Accionistas y de cambio en la posición Financiera. Estos Estados Financieros son responsabilidad del Administrador de la compañía la nuestra es expresar una opinión sobre esto, basada en nuestras auditoria.
2. Efectuamos nuestras auditoria de acuerdo con Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas en la republica de Ecuador. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoria para obtener una seguridad razonable de si los Estados Financieros no contienen errores importantes. Una Auditoria incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros.

Una Auditoria incluye también la evaluación de los principios de Contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como una evaluación de la presentación de los Estados Financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para expresar una opinión.



3. La compañía **PRIMATIERRE S.A.** tiene como actividad principal, compra, venta, alquiler, y explotación de bienes inmuebles. El total del Capital corresponde a un solo accionista, **Sra. JACINTA EULALIA HINGTON MOREIRA** y es la que ha efectuado las Inversiones en compra de terreno, construcción de Edificaciones y Equipamientos.

En este ejercicio económico se ha obtenido ingresos por la suma de \$22.845.00 y que corresponden a lo siguientes:

Alquiler de Oficina:

DTRISEL S.A.	11.000.00		
ROYAMAR S.A.	5.500.00		
INVERSIONES IGNACIO MAR S.A.	3.300.00		
INVERSIONISTAS AGROPRE S.A.	2.200.00	22.000.00	
SERVICIO DE MUELLAJE		845.00	22.845.00

La Perdida del Ejercicio es de \$101.528.27 y esta dada por la depreciaciones de Activos Fijos y Amortización de Diferidos. Se recomienda aceptar la sugerencia de administrador y Comisario de la Cia. En sus informes de cierre de año del ejercicio económico 2005. que esta pérdida sea absorbida con las Reservas Facultativas.

Sus Obligaciones Tributarias con la Instituciones Gubernamentales han sido canceladas Oportunamente y su situación actual es satisfactoria.

4. En nuestra opinión basada en nuestra Auditoria, Los Estados Financieros mencionados en el párrafo 1, presenta razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **PRIMATIERRE S.A.** como resultados de sus operaciones efectuadas y registradas de acuerdo con los Principios y Normas Ecuatoriana de Contabilidad Aceptadas.
5. Los Estados Financieros que se acompañan fueron preparados para cumplir con las disposiciones legales a que esta sujeta la Compañía como una entidad Jurídica ante la **SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS Y SERVICIOS DE RENTAS INTERNAS.**


CONMARTINEZ CIA. LTDA.

SC-RNAE

Julio,24 del 2006
Guayaquil - Ecuador



PRIMATIERRE S.A
BALANCE GENERAL
al 31 de Diciembre del 2005

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

CAJA	23,58	
Banco Guayaquil cta. Cte.#506176-8	-12,08	11,50
Cuentas por Cobrar		
CLIENTES:		
Distrirel S.A.	8.560,00	
Agropre S.A.	214,00	
Royamar S.A.	2.140,00	
Inv. Ignacio Mar S.A.	3.550,00	14.464,00
PAGOS ANTICIPADOS:		
Impuestos		
Retenciones en la Fuente	1.100,80	
Iva Pagado	12.854,76	13.955,56

Total Activo Corriente

28.431,06

ACTIVO FIJO

Terreno	394.213,49	
Edificaciones Mueble y Oficina	1.827.126,84	
Obras en Proceso:		
Construccion Tanques	42.607,50	
Muebles y Enseres	41.372,53	
Maquinarias Y Equipos	39.366,20	
Equipos de Computo	843,50	2.345.530,06
Depreciacion Acumulada:		
Edificacion muebles y oficina	91.356,34	
Muebles y Enseres	4.137,25	
Maquinarias y Equipos	3.936,62	
Equipo de Computo	281,13 (-)	99711,34

Total Activo Fijo Neto

2.245.818,72

OTROS ACTIVOS

ACTIVO DIFERIDO

Gasto de Constitucion	1.148,30	
Gastos Preoperativos	3.111,67	

Total otros Activos

4.259,97

Total del Activo

2.278.509,75

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO

Pasivo Corriente

CUENTAS POR PAGAR		
Etinar C. Ltda.	14.180,27	
Jacinta Hington Moreira	1.361.488,64	
Total de cuentas por pagar		1.375.668,91
Impuestos por pagar:		
Retenciones en la Fuente	7,83	
Retenciones al Iva	16,48	
Cont. Seperitendencia .Compañias	2.278,51	
Municipio de Guayaquil	1.266,29	
Total del Impuesto por Pagar		3.569,11
Total del Pasivo Corriente		1.379.238,02

Pasivo a Largo Plazo

CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTA		
Jancinta Hington Moreira		850.000,00
Total del Pasivo		2.229.238,02

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social	800,00	
Reservas Facultativas	150.000,00	
Perdida del Ejercicio	-101.528,27	
Total Patrimonio Accionistas		49.271,73

Total del Pasivo y Patrimonio Accionistas

2.278.509,75

PRIMATIERRE S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN LA POSICION FINANCIERA Y EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

FUENTE DE INGRESO

Incremento Prestamo Accionista	13.363,45
Ajuste:	
Depreciacion y Acumulada y Amortizaciones	100.184,66
Obras no realizadas	<u>66.202,91</u>
TOTAL FUENTES DE INGRESOS	179.751,02

UTILIZACION:

Terreno	355,16	
Muebles y Enseres	2.553,48	
Equipos de Computo	843,50	
Incremento de Diferido:		
Gasto de Constitucion	1.275,88	
Gasto Preoperativo	3.457,41	
Amortizacion Perdida	<u>101.528,27</u>	<u>110.013,70</u>
AUMENTO CAPITAL DE TRABAJO		<u><u>69.737,32</u></u>

COMPONENTES DE CAPITAL DEL TRABAJO

Disminucion Saldo Caja - Bancos	-19.962,51	
Disminucion Cuentas por Pagar Etinar	81.186,72	
Incremento Impuesto y Contribuciones Por Pagar	-3.553,40	
Aumento en cuentas por cobrar	11.464,00	
Aumentos en pagos Anticipados	<u>602,51</u>	
TOTAL DE VARIACION		<u><u>69.737,32</u></u>

Patrimonio Inicial	800,00
Incremento Reserva Facultativa	150.000,00
Perdida del Ejercicio	<u>-101.528,27</u>
PATRIMONIO AL FINAL DEL PERIODO	<u><u>49.271,73</u></u>

PRIMATIERRE S.A.
ESTADO DE RESULTADO
al 31 de Diciembre del 2005

INGRESOS

Ingresos Por Servicios:

Alquiler de Oficina	22.000,00	
Servicios de Muelle	845,00	
Total de Ingresos		22.845,00

GASTOS

Gastos Administrativos:

Mantenimiento y Reparacion	5.325,00	
Suministros y Materiales	536,74	
Gastos de Gestion	165,00	
Gastos de viaje	1.487,68	
Agua, energias, luz y telecomunicaciones	3.507,16	
Impuestos, contribuciones y otros	9.494,33	
Depreciacion de Activos Fijos	99.711,34	
Amortizaciones	473,32	
Gastos Bancarios	127,90	
PROVISIONES:		
Contribucion. Superintendencia de Compañias	2.229,24	
1.5 * mil Municipio	1.315,56	
Total de Gastos Administrativos	3.544,80	124.373,27
Perdida del Ejercicio		<u><u>-101.528,27</u></u>

PRIMATIERRE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

PRIMATIERRE S.A. se constituyo como Sociedad Anónima en el Cantón Guayaquil el 5 de abril del 2001 ante el Notario Trigésimo Tercero Ab. José Antonio Paulson Gómez, escritura de constitución que ha sido inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 18 de mayo del 2001, su actividad Principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes Inmuebles.

Base de Presentación: Los Estados Financieros adjunto son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptado por la Republica del Ecuador en marzo del 2000, y sus Registros Contables son preparados de acuerdo con los Principios y Normas Ecuatorianas de Contabilidad Generalmente Aceptados, aprobados por la Superintendencia de Compañías.

Se procedió a revisar y evaluar los controles internos para la preservación de las propiedades, Inversiones de la Cia., Registros Contables y archivos de documentos respectivos. Los resultados fueron satisfactorios.

Hasta el 31 de diciembre del 2005 la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, ha emitido veinte y siete NEC, las cuales son similares a sus correspondientes Normas Internacionales de Contabilidad(NIC) emitidos en años anteriores de los cuales se derivan; sin embargo, no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes efectuadas en las Normas Internacionales de Información Financiera(NIIF), se recomienda que las (NIIF) provean los lineamientos a seguirse como Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en la Republica del Ecuador.

En el presente ejercicio económico la Compañía ha tenido ingresos por la suma de \$22.845.00 por alquiler de oficina y servicios varios, lo cual permite cubrir su costos operativo, mas no absorber los gastos por depreciaciones de Activos Fijos y amortizaciones de intangibles. La perdida es de \$ 101.528,27 se reclasifico la cuenta gastos de constitución, valores registrados que correspondían a construcción de Edificaciones dejándole en su valor real de \$1.275,88.

En este ejercicio se culminaron las inversiones que se habrían proyectados.

IMPUESTOS A LA RENTA: La Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento de aplicación establecen que las Sociedades Nacionales pagaran sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta, para aquellas Compañías que reinviertan la utilidad neta del ejercicio aplicaran la tasa del 15 % de Impuesto a la Renta. Como la Cia. No ha tenido utilidad en el ejercicio, no se ha efectuado pago por este concepto ni ha provisionado anticipo al Impuesto a la Renta. Se han realizado y cancelados oportunamente las respectivas Retenciones en la Fuente e IVA en todos los pagos efectuados.

El efectivo de \$11,50 es inmaterial y esta dado por el saldo en la cuenta caja.

Las cuentas por cobrar Cia. Relacionadas por \$14.464,00 están dados por valores adeudados por alquiler de oficina :

DISTRISSEL S.A.	8.560.00
AGROPRE S.A.	214.00
ROYAMAR S.A.	2.140.00
INVERSIONES IGANACIO MAR S.A..	3.550.00
	<u>14.464.00</u>

Créditos Tributario por IVA Pagado por \$12.854,76 en adquisiciones mobiliarios y equipos de seguridad, comunicaciones y contra incendio, Crédito Tributarios por Retenciones en la Fuente de \$1.100,80 efectuados por los clientes en el presente ejercicio:

DISTRISEL S.A.	550.00
AGROPRE S.A.	110.00
ROYAMAR S.A.	275.00
INVERSIONES IGNACIO MAR S.A.	165.00
FACTURAS DE PARRILLAJE	0.80
	<hr/>
	1.100.80

Estos créditos deben ser notificado y reclamado al SRI.
Para la depreciación de los Activos Fijos se utilizo el Método de Línea Recta, utilizando porcentaje de acuerdo a su vida útil y en concordancia con los Principios y Normas Ecuatorianas de Contabilidad Generalmente Aceptada (NEC #13). Las tasas anualizadas que se actualizaron son:

EDIFICACIONES	5%
MUEBLES Y ENSERES	10%
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	10%
EQUIPOS DE COMPUTO	33.33%

El Pasivo Corriente esta dado por saldo de Construcción de obra a la Cia. Etinar Cia. Ltda. De \$14.180,27, Retenciones en la Fuente e IVA mes de Diciembre del 2005 \$24,31 Provisiones de Pago, Contribución a la Superintendencia de Cias. Y 1.5 por Mil, al Municipio por \$3.544,80,Préstamo porción corriente de Accionistas **Sra. JACINTA HINGTON MOREIRA** \$1.361.488,64. Se recomienda reestructurar los pagos de esta deuda toda una vez que los ingresos no dan para cancelar a corto plazo.
La deuda a largo plazo, préstamo Accionista **JACINTA HINGTON MOREIRA** por la suma de \$850.000,00

El capital esta conformado de 800 acciones ordinaria de \$1.00 cada una siendo en su totalidad(100%) de la Sra. JACINTA HINGTON MOREIRA lo que consta en el libro de acciones de accionistas de la Compañía **PRIMATIERRE S.A.**