

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

Guayaquil, 16 de Marzo del 2007

104315

**Señores:
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
Ciudad.-**

De Nuestras Consideraciones:

Sírvase encontrar adjunto a la presente el informe de Auditoría Externa Correspondiente al Ejercicio del 2.006 de la Empresa PRIMATIERRE S.A.

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

- 1.- Opinión Sobre la Auditoría 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.

[Firma]
**Ing. Mario Martínez 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 2006

INDICE

Pagina No.

Informes de los Auditores Independiente	1, 2
Balance General	3
Estado de Resultado	4
Estado de Cambio en la Posición Financiera	5
Estado de Evolución de Patrimonio de los Accionistas	6
Anexo de Propiedades, Maquinarias y Equipos	7
Notas a los Estados Financieros	8, 9, 10
Índice y Abreviaturas <u>Abreviaturas Usadas</u>	11
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**

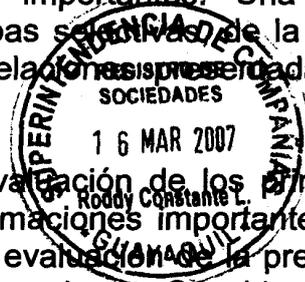
INFORMES DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 2006 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 \$68.820.46 y que corresponden a lo siguientes:

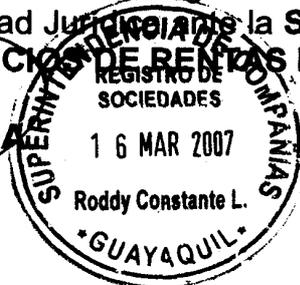
- POR ALQUILER DE OFICINA	24.000.00
- REEMBOLSO ALÍCUOTAS DE GASTOS OFICINA	10.857.04
- SERVICIO DE MUELLAJE, VENTA DE SUMINISTRO Y MATERIALES VARIOS	33.963.42
	<hr/>
	68.820.46

La Perdida del Ejercicio es de \$58.891.61 y esta dada porque los ingresos generados no alcanzan a cubrir el gasto de Depreciación de los Activos Fijos, que es sumamente alto en los rubros de Edificaciones de Muelle y Oficina. Se recomienda aceptar la sugerencia de administrador y Comisario de la Cia. En sus informes de cierre de año del ejercicio económico, 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 de la **SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS Y SERVICIOS DE RENTAS INTERNAS.**

SONMARTINEZ CIA. LTDA
SC-RNAE

Marzo, 01 del 2007
Guayaquil - Ecuador



PRIMATIERRE S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Caja	5,02	5,02	
Cuentas por Cobrar			
CLIENTES:			
Distrirel S.A.	1.206,45		
Agropre S.A.	1.402,96		
Royamar S.A.	9,549,09		
Inv. Iganacio Mar S.A	9,277,18	21.435,68	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR			
ING. JORGE CANELOS	19.000,00		
CONTALRED S.A.	18.430,28		
FELIX VERA	230,00		
AB. JUAN CUEVA	350,00	38.010,28	
PAGOS ANTICIPADOS			
Impuestos			
Retenciones en la Fuente	2.615,49		
Iva Pagado	7.476,38	10.091,87	
Total Activo Corriente			69.542,85

ACTIVO FIJOS

Terreno	394.313,49		
Edificaciones Muelle y Oficina	1.827.126,84		
Obras en Proceso:			
Construccion Tanques	44.122,95		
Muebles y Enseres	41.372,53		
Maquinaria y Equipos	45.069,79		
Equipo de Computo	843,50	2.352.849,10	
Depreciacion Acumulada:			
Edificacion de muebles de oficina	182.712,69		
Muebles y Enseres	8.274,50		
Maquinarias y Equipos	8.443,59		
Equipos de Computo	562,26	(-)199.993,04	
Total Activo Fijo Neto			2.152.856,06

OTROS ACTIVOS

ACTIVO DIFERIDO

Gasto de Constitucion		1,020,72	
Gastos Preoperativos		2,765,93	
Total Otros Activos			3,786,65
Total del Activo			2,226,185,56

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

SOBREGIRO BANCARIO:

BANCO DE GUAYAQUIL CTA. CTE. 506176-8	786,56		
Total de Sobregiro Bancario		786,56	

CUENTAS POR PAGAR

Ecosambito C. Ltda.	915,00		
Pacifictel	263,21		
Jacinta Hington Moreira	1,380,125,50		
Oswaldo Mendez Matute	151,52		
Comalpa S.A.	7,21		
Total de Cuentas por Pagar		1,381,462,44	

IMPUESTOS POR PAGAR

Rentenciones en la Fuente	23,66		
Retenciones al Iva	46,03		
Cont. Superintendencia de Compañias	2,226,18		
Municipio de Guyaquil	1,260,57		
Total del Impuesto por Pagar		3.556,44	
Total de Pasivo Corriente			1.385.805,44

PASIVO A LARGO PLAZO

CUENTAS POR COBRAR A ACCIONISTAS

Jacinta Hington Moreira		800.000,00	
Total del Pasivo		2.185.805,44	

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social		800,00	
Reserva Facultativas		98.471,73	
Perdida del Ejercicio		(-)58891,61	
Total de Patrimonio Accionistas		40.380,12	
Total del Pasivo y Patrimonio Accionistas			2.226.185,56

PRIMATIERRE S.A.
ESTADO DE RESULTADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

INGRESOS

Alquiler de Oficina	24,000,00	
Reembolso alicuotas de Gastos de Oficina	10,857,04	
Servicio de muellaje , ventas de suministro y materiales y varios	<u>33,963,42</u>	
TOTAL DE INGRESOS		68,820,46

GASTOS

Gastos Administrativos:

Honorarios Profesionales	1,00,00	
Guardianías	3,600,00	
Mantenimiento y Reparacion	4,372,50	
Suministros y Materiales	151,85	
Respuestos y Herramientas	615,81	
Transporte	14,47	
Servicios Básicos	8,907,24	
Impuestos y Contribuciones	6,718,68	
Gastos Bancarios	256,88	
Gastos de viaje	1,200,00	
Gastos de Gestiones	119,22	
Depreciacion	100,281,70	
Amortizaciones	<u>473,72</u>	
Total de Gastos Administrativos		<u>127,712,07</u>
Perdida del Ejercicio		<u><u>58,891,61</u></u>

PRIMATIERRE S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN LA POSICION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

FUENTE DE INGRESO

Incremento Prestamo Accionista		18.636,46
Ajuste:		
Depreciacion y Acumulada y Amortizaciones		100.755,42
TOTAL FUENTES DE INGRESOS		<u>119.391,88</u>

UTILIZACION:

Terreno	100,00	
Muebles y Enseres	1.515,45	
Maquinaria y Equipos	5.703,59	
Amortizacion Perdida	58,891,61	66.210,65
AUMENTO CAPITAL DE TRABAJO		<u><u>53.181,23</u></u>

COMPONENTES DE CAPITAL DEL TRABAJO

Disminucion Saldo Caja - Bancos	-6,48
Disminucion Cuentas por Pagar	12,056,77
Disminucion Impuesto y Contribuciones Por Pagar	12,67
Aumento en cuentas por cobrar	44,981,96
Disminucion en pagos Anticipados	-3.863,69
TOTAL DE VARIACION	<u><u>53,181,23</u></u>

PRIMATIERRE S.A.
EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE 2006

Patrimonio Inicial	49.271,73
Incremento Reserva Facultativa	50.000,00
Perdida del Ejercicio	<u>(-)58891,61</u>
PATRIMONIO AL FINAL DEL PERIODO	40,380,12

ANEXOS
PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

CONCEPTO	SALDO AL 31/12/2005	COMPRAS	VENTAS O TRANSF.	SALDO A DIC. 31 2006
<u>COSTO</u>				
Terreno	394.213,49	100,00	0,00	394.313,49
Obras en Proceso Tanqueria	42.607,50	1.515,45	0,00	44.122,95
Equipo de Computaciòn	843,50	0,00	0,00	843,50
Edificios	1.827.126,84	0,00	0,00	1.827.126,84
Muebles y Enseres	41.372,53	0,00	0,00	41.372,53
Maquinarias Y Equipos	39.366,20	5.703,59	0,00	45.069,79
	2.345.530,06	7.319,04	0,00	2.352.849,10
<u>DEPRECIACION</u>				
Equipo de Computaciòn	281,13	0,00	281,13	562,26
Edificios	91.356,34	0,00	91.356,35	182.712,69
Muebles y Enseres	4.137,25	0,00	4.137,25	8.274,50
Maquinarias y Equipos	3.936,62	0,00	4.506,97	8.443,59
TOTAL DEPRECIACIONES	99.711,34	0,00	100.281,70	199.993,04
TOTAL	2.245.818,72	7.319,04	-100.281,70	2.152.856,06

PRIMATIERRE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

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 \$68.820,46 por alquiler de oficina y servicios varios, lo cual permite cubrir su costos operativo, Amortizaciones y parte de la Depreciaciones . La perdida es de \$ 58.891,61 .

En este ejercicio se han iniciado Inversiones en Construcción de Tanquerias para almacenamiento, se encuentra en trámite la obtención de permisos Municipales.

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 \$5,02 es inmaterial y esta dado por el saldo en la cuenta caja.

Las cuentas por cobrar Cia. Relacionadas por \$21.435,68 están dados por valores adeudados por alquiler de oficina :

DISTRISSEL S.A.	1.206,45
AGROPRE S.A.	1.402,96
ROYAMAR S.A.	9.549,09
INVERSIONES IGANACIO MAR S.A..	<u>9.277,18</u>
	<u>21.435,68</u>

OTRAS CUENTAS POR COBRAR: Son anticipos a Nuevas Inversiones; Tanquerias de Almacenamiento y Otras:

ING. JORGE CANELOS	19.000,00
CONTALRED S.A.	18.430,28
ING. FELIX VERA	230,00
AB. JUAN CUEVA	350,00
	<u>38.010,28</u>

Créditos Tributario por IVA Pagado por \$7.476,38 en adquisiciones mobiliarios y equipos de seguridad, comunicaciones y contra incendio, Crédito Tributarios por Retenciones en la Fuente de \$2.615,49 efectuados por los clientes en el presente ejercicio \$1.514,69 y Acumulado en el año anterior \$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 utilizaron son:

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

El Pasivo Corriente esta dado por un sobregiro en Cta. Cte. Al Banco de Guayaquil de \$786,56 , planilla de Pacifictel de \$263,21, factura de Ecosambito , Trámite de Tanqueria \$915,00 factura de Oswaldo Méndez Matute por \$151,12 , factura de Comalpa por \$7,21, Retenciones en la Fuente e IVA mes de Diciembre del 2006 \$69,69 Provisiones de Pago, Contribución a la Superintendencia de Cias. Y 1.5 por Mil, al Municipio por \$3.486,75 ,Préstamo porción corriente de Accionistas

Sra. JACINTA HINGTON MOREIRA \$1.380.125,50.

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 \$800.000,00

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.**