

104315

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

104315

Guayaquil, 20 de julio del 2009

**Señores:  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
Ciudad.**

**De Nuestras Consideraciones:**

Sírvase encontrar adjunto a la presente el informe de Auditoria Externa Correspondiente al Ejercicio del 2008 de la Empresa **PRIMATIERRE S.A.**

El contenido de este informe esta 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.**

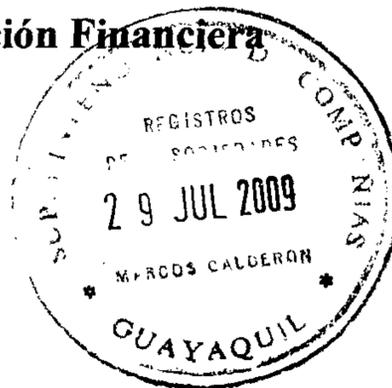
**Ing. Mario Martínez C.  
GERENTE GENERAL  
C.I. 0904103934**



**Expediente No.:  
MMC/nbv.**

**PRIMATIERRE S.A.*****ESTADOS FINANCIEROS*****POR EL EJERCICIO ECONOMICO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

<b><u>INDICE</u></b>	<b>Página No.</b>
<b>Informes de los Auditores Independiente</b>	<b>1,2</b>
<b>Balance General</b>	<b>3</b>
<b>Estado de Resultado</b>	<b>4</b>
<b>Estados de Cambio en la Posición Financieras</b>	<b>5</b>
<b>Estado de Evolución de Patrimonio de los Accionistas</b>	<b>6</b>
<b>Anexo de Propiedades, Maquinarias y Equipos</b>	<b>7</b>
<b>Notas a los Estados Financieros</b>	<b>8,9, 10</b>
<b>Abreviaturas Usadas</b>	
<b>US\$. Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A)</b>	
<b>NEC: Normas Ecuatorianas de Contabilidad</b>	
<b>NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera</b>	



**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 2008 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 nuestra 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.

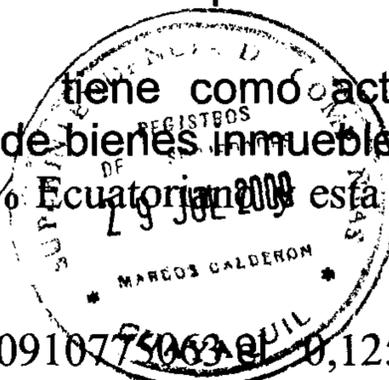
Una Auditoria incluye también la evaluación de los principios de Contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como una evaluación de la presentación de los Estados Financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para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

3. La compañía **PRIMATIERRE S.A.** tiene como actividad principal, compra, venta, alquiler, y explotación de bienes inmuebles. El capital social suscrito, pagado es 100% Ecuatoriano esta conformado de la siguiente forma:

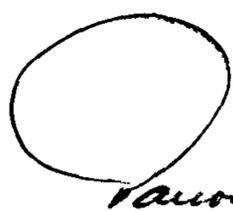
Fernández Hington Connie virginia C.I # 0910775063	el 0,1250%	1,00
Fernández Hington Manuel Ignacio C.I # 0910756808	el 0,1250%	1,00
Hington Moreira Jacinta Eulalia C.I # 0800159576	el 99,75%	798,00

**TOTAL DEL CAPITAL**

**\$ 800,00**



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 está sujeta la Compañía como una entidad Jurídica ante la **SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS Y SERVICIOS DE RENTAS INTERNAS.**

  
*Raquel Martínez S. Asesorador. W.*

**CONMARTINEZ CIA. LTDA.**

**SC-RNAE 110.**

Julio, 14 del 2009

**Guayaquil - Ecuador**



**PRIMATIERRE S.A**  
**Balance General**  
**al 31 de Diciembre del 2008**

**ACTIVO**

**ACTIVOS CORRIENTES**

Caja		22.12	
Cuenta por Cobrar bancos		1,019.27	
CLIENTES:			
Distrisel S.A	17,528.13		
Agropre S.A	1,994.39		
Royamar S.A	4,917.31		
Inv. Ignacio Mar S.A	538.06		
Empresa Pesquera Polar S.A	1,581.42		
Cruz Baidal Augusto	420.00		
Ultrading S.A	175.96		
Densicar S.A	1468.00		
Fernandez B. Manuel Ignacio	854.56	29477.83	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR			
ING. JORGE CANELOS	19,000.00		
CONTALRED S.A	19,408.28		
FELIX VERA	920.00		
CARLOS SANCHEZ	20.00	39,348.28	
PAGOS ANTICIPOS			
Impuestos			
Retenciones en la Fuente	8,059.33		
Iva pagado	2,298.37		
Anticipo Impuesto a la Renta	6,541.12	16,898.82	
INVENTARIO			
materiales y suministros		26,125.47	
Total activo Corriente			112,891.79

**ACTIVO FIJOS**

Terreno	394,313.49		
edificaciones muelles 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 muelles de oficina	365,425.39		
Muebles y Enseres	16,549.01		
Maquinaria y Equipos	17,457.52		
Equipo de Computo	843.89	(-) 400,275.81	
Total activo Fijo Neto			1'952,573.29

**OTROS ACTIVOS**

<b>ACTIVO DIFERIDO</b>			
Gasto de Constitucion		1,275.88	
Gastos Preoperativos		3,457.41	
Amortizaciones		(-) 1,823.29	
Total otros Activos			2,840.00
total del activos			<u>2'068,305.08</u>

**PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**PASIVO**

**PASIVO CORRIENTE**

CUENTAS POR PAGAR			
Jhonny Medina Bohorquez		40.64	
Jacinta Hington Moreira		1'259,482.14	
Total de Cuentas por Pagar			1'259,522.78
IMPUESTOS POR PAGAR			
Retencion en la Fuente e IVA			56.44
Total de Pasivo Corriente			1'259,579.22

**PASIVO A LARGO PLAZO**

CUENTAS POR COBRAR A ACCIONISTAS			
Jacinta Hington Moreira			800,000.00
Total Pasivo			2'059,579.22

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

Capital Social			800.00
Reserva Facultativas			88,576.13
Perdidas del Ejercicio		(-) 80,650.27	
Total de Patrimonio Accionistas			8,725.86
Total de Pasivo y Patrimonio Accionistas			<u>2'068,305.08</u>

**PRIMATIERRE S.A.**  
**ESTADO DE PERDIDA Y GANANCIA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

**INGRESOS**

Alquiler de Oficina	27,600.00	
Reembolso alicuotas de Gastos de Oficina	4,364.44	
Servicio de muellaje y otros servicios	4,353.29	
Alquiler de patio	<u>10,167.49</u>	
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>		46,485.22

**GASTOS**

**Gastos Administrativos:**

Transporte	130.00	
Aceite y Lubricantes	64.09	
Honorarios Profesionales	1,432.18	
Guardianías	5,167.60	
Mantenimiento y Reparacion	1,108.25	
Suministros y Materiales	2,405.18	
Servicios Básicos	10,749.45	
Impuestos y Contribuciones	4,959.39	
Gastos Bancarios	376.13	
Gastos de Seguro	269.32	
Depreciacion	100,000.57	
Amortizaciones	<u>473.33</u>	
<b>Total de Gastos Administrativos</b>		<u>127,135.49</u>
<b>Perdida del Ejercicio</b>		<u><u>-80,650.27</u></u>

**PRIMATIERRE S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN LA POSICION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

**FUENTE DE INGRESO**

Incremento de Reservas	25,000.00
Ajuste:	
Depreciacion y Amortizacion	100,473.90
<b>TOTAL FUENTES DE INGRESOS</b>	<u>125,473.90</u>

**UTILIZACION:**

Amortización Pérdida del ejercicio	(-) 80,650.27
<b>AUMENTO CAPITAL DE TRABAJO</b>	<u><u>44,823.63</u></u>

**COMPONENTES DE CAPITAL DEL TRABAJO**

Aumento Saldo Caja - Bancos	993.47
disminucion en Cuentas por Cobrar	(-) 21257.62
Disminucion Credito Tributario IVA	(-) 2189.35
Aumento Credito Tributario Renta	9,551.44
Disminucion Cuentas por Pagar	54,276.63
Disminucion Impuestos y Cont. Por Pagar	3,449.06
<b>TOTAL DE VARIACION</b>	<u><u>44,823.63</u></u>

**PRIMATIERRE S.A.**  
**EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2008**

<b>PATRIMONIO INICIAL</b>	64,376.13
Incremento Reserva Facultativa	25,000.00
Perdida del Ejercicio	<u>(-) 80,650.27</u>
<b>PATRIMONIO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<u><u>8,725.86</u></u>

## ANEXOS

### PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

CONCEPTO	SALDO AL 31/12/2007	COMPRAS	VENTAS O TRANSF.	SALDO AL DIC/31 2008
<b><u>COSTO</u></b>				
Terreno	394,313.49	0.00	0.00	394,313.49
Obras en Proceso Tanqueria	44,122.95	0.00	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
Maquinaria y Equipos	45,069.79	0.00	0.00	45,069.79
	<b>2,352,849.10</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2,352,849.10</b>
<b><u>DEPRECIACION</u></b>				
Equipo de Computacion	843.50	0.00	0.00	843.50
Edificios	274,069.43	0.00	91,356.35	365,425.78
Muebles y Enseres	12,411.75	0.00	4,137.26	16,549.01
Maquinarias y Equipos	12,950.56	0.00	4,506.96	17,457.52
<b>TOTAL DEPRECIACIONES</b>	<b>300,275.24</b>	<b>0.00</b>	<b>100,000.57</b>	<b>400,275.81</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2,052,573.86</b>	<b>0.00</b>	<b>100,000.57</b>	<b>1'952,573.29</b>

# PRIMATIERRE S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

### 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 adoptada 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 este ejercicio económico se ha obtenido ingresos por la suma de **\$46.485,22** y que corresponden a lo siguientes:

- POR ALQUILER DE OFICINA	27.600.00
- REEMBOLSO ALICUOTAS DE GASTOS OFICINA	4.364.44
- SERVICIO DE MUELLAJE, Y SERVICIOS VARIOS	4.353.29
ALQUILER DE PATIO	10.167.49
	<hr/>
	<b><u>\$ 46.485.22</u></b>

La Perdida del Ejercicio es de **\$80.650.27** 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 2008, 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.

**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. Se han realizado y cancelados oportunamente las respectivas Retenciones en la Fuente e IVA en todos los pagos efectuados.

De acuerdo a la ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador, publicada el 29 de Diciembre del 2007 en el registro Oficial # 242 se ha provisionado Anticipo por Impuesto a la Renta la suma de \$5.455,75. Se recomienda tratar de obtener exoneración de este anticipo por cuanto la compañía no avizora tener mayores ingresos a corto plazo

El efectivo de \$22,12 es inmaterial y esta dado por el saldo de la cuenta caja. En cta. Cte bancaria \$ 1019.27.

Las cuentas por cobrar Clientes por \$29.477,83 están dados por valores adeudados por alquiler de oficina, patio y otros.

<b>DENSICAR S.A.</b>	<b>1,468.00</b>
<b>FERNANDEZ BALELO MANUEL IGNACIO</b>	<b>854.56</b>
<b>EMPRESA PESQUERA POLAR</b>	<b>1,581.42</b>
<b>AUGUSTO CRUZ BAIDAL</b>	<b>420.00</b>
<b>ULTRADING S.A.</b>	<b>175.96</b>
<b>DISTRISSEL S.A.</b>	<b>17,528.13</b>
<b>AGROPRE S.A.</b>	<b>1,994.39</b>
<b>ROYAMAR S.A.</b>	<b>4,917.31</b>
<b>INVERSIONES IGANACIO MAR S.A.</b>	<b>538.06</b>
	<b><u>29.477.83</u></b>

**OTRAS CUENTAS POR COBRAR:** Son anticipos a Nuevas Inversiones;  
Tan querías de Almacenamiento y Otras:

<b>CARLOS SANCHEZ</b>	<b>20.00</b>
<b>ING. JORGE CANELOS</b>	<b>19.000,00</b>
<b>CONTALRED S.A.</b>	<b>19.408,28</b>
<b>ING. FELIX VERA</b>	<b>920,00</b>
	<b><u>39.348,28</u></b>

Créditos Tributario por IVA Pagado por \$2.298,37 en adquisiciones mobiliarios y equipos de seguridad, comunicaciones y contra incendio. Crédito Tributarios por Retenciones en la Fuente de \$8.059,33 efectuados por los clientes en el presente ejercicio \$3.010,32 Y Acumulado en años anteriores \$5.049,01 Anticipo al impuesto a la renta del año \$ 6.541,12. Estos créditos deben ser notificados al SRI.

Para la depreciación de los Activos Fijos se utilizó 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 Aceptados (NEC # 13). Las tasas anualizadas que se utilizaron son:

<b>EDIFICACIONES</b>	<b>5 %</b>
<b>MUEBLES Y ENSERES</b>	<b>10%</b>
<b>MAQUINARIAS Y EQUIPOS</b>	<b>10%</b>
<b>EQUIPOS DE COMPUTO</b>	<b>33.33%</b>

**El pasivo corriente** esta dado por lo siguiente:

Factura de Jhonny Medina, por suministros varios	40.64
Retenciones en la fuente por pagar al SRI mes de Dic/08	20.86
Retenciones al IVA por pagar al SRI del mes de Dic/08	35.58
Porción corriente de préstamos de accionista, <b>Jacinta Hington Moreira</b> , productos de sus inversiones efectuadas para compra de terreno, construcción de edificaciones y equipamiento correspondiente.	<u>1'259.482.14</u>
<b>Total del pasivo corriente</b>	<b><u>1'259.579.22</u></b>

Esta deuda no tiene vencimiento ni genera ningún interés.

**Pasivo a largo plazo.** Esta dado por la deuda al accionista mayoritario **Jacinta Hington Moreira**, producto de sus inversiones efectuadas para la compra de terrenos, construcción de edificaciones y equipamiento correspondiente. \$ 800.000.

Esta deuda no tiene vencimiento ni genera ningún interés.

El capital esta conformado de 800 accionistas ordinarios de \$ 1.00 cada uno es 100% ecuatoriano y de acuerdo a lo que consta en el libro de acciones de accionistas de la compañía PRIMATIERRE S.A; corresponde a siguientes:

Fernández Hington Connie virginia C.I# 0910775063 el	0,1250%	1,00
Fernández Hington Manuel Ignacio C.I# 0910756808 el	0,1250%	1,00
Hington Moreira Jacinta Eulalia C.I # 0800159576 el	99,75%	798,00
		<u>800.00</u>