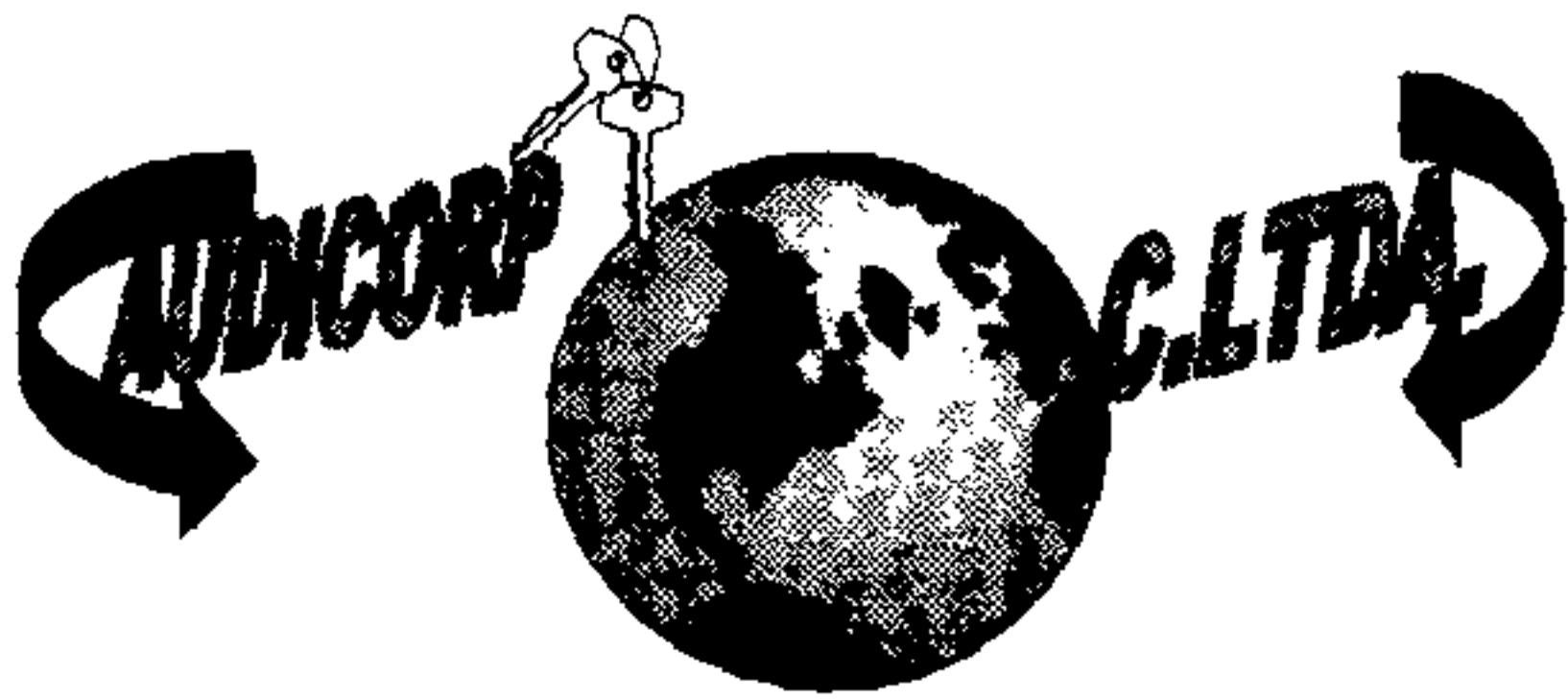




AUDITORES INDEPENDIENTES

4883

Guayaquil, abril 30 de 2009

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
Ciudad

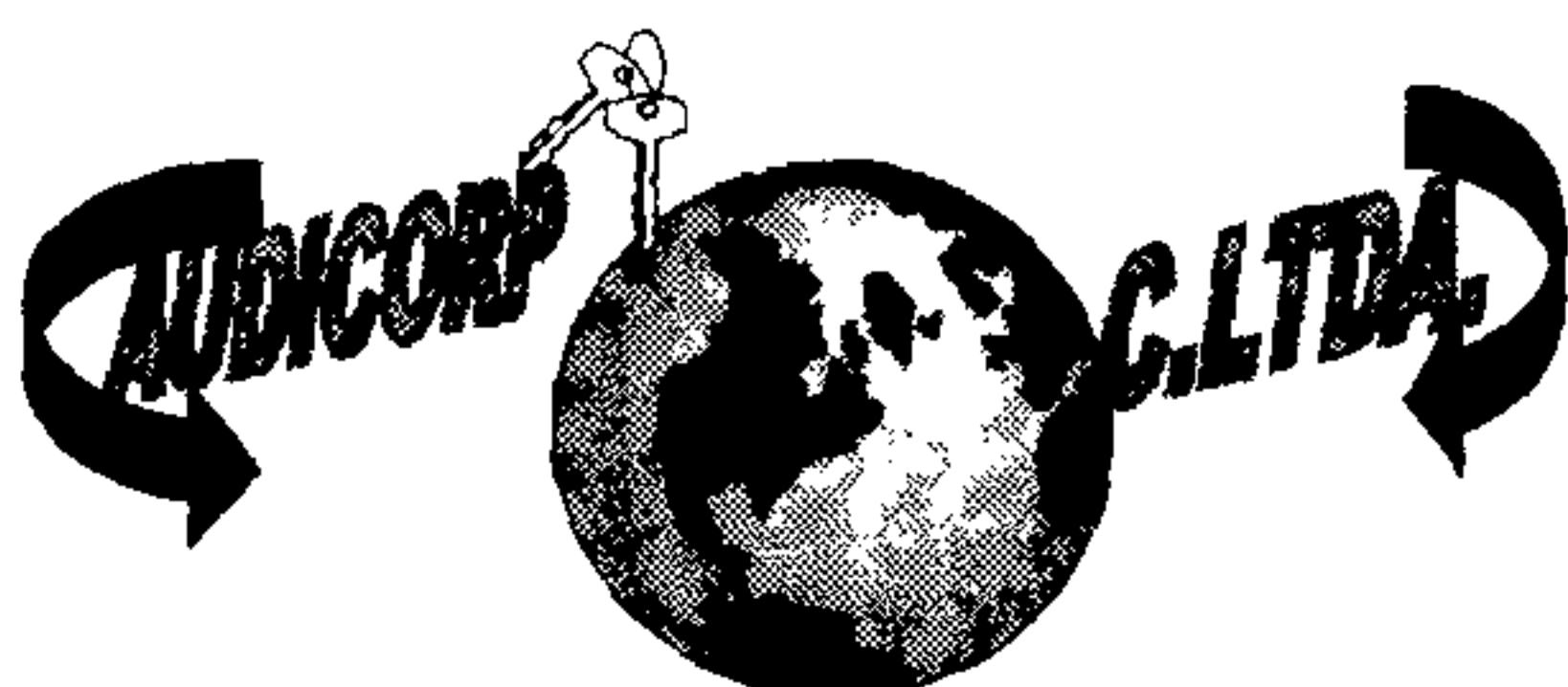
De nuestras consideraciones

Remitimos un ejemplar del informe sobre auditoria de los estados financieros de **PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.** correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2008. El expediente de la mencionada Compañía es el No. 4883-69.

Atentamente,

Ing. Manuel Álvarez Bernita
PRESIDENTE





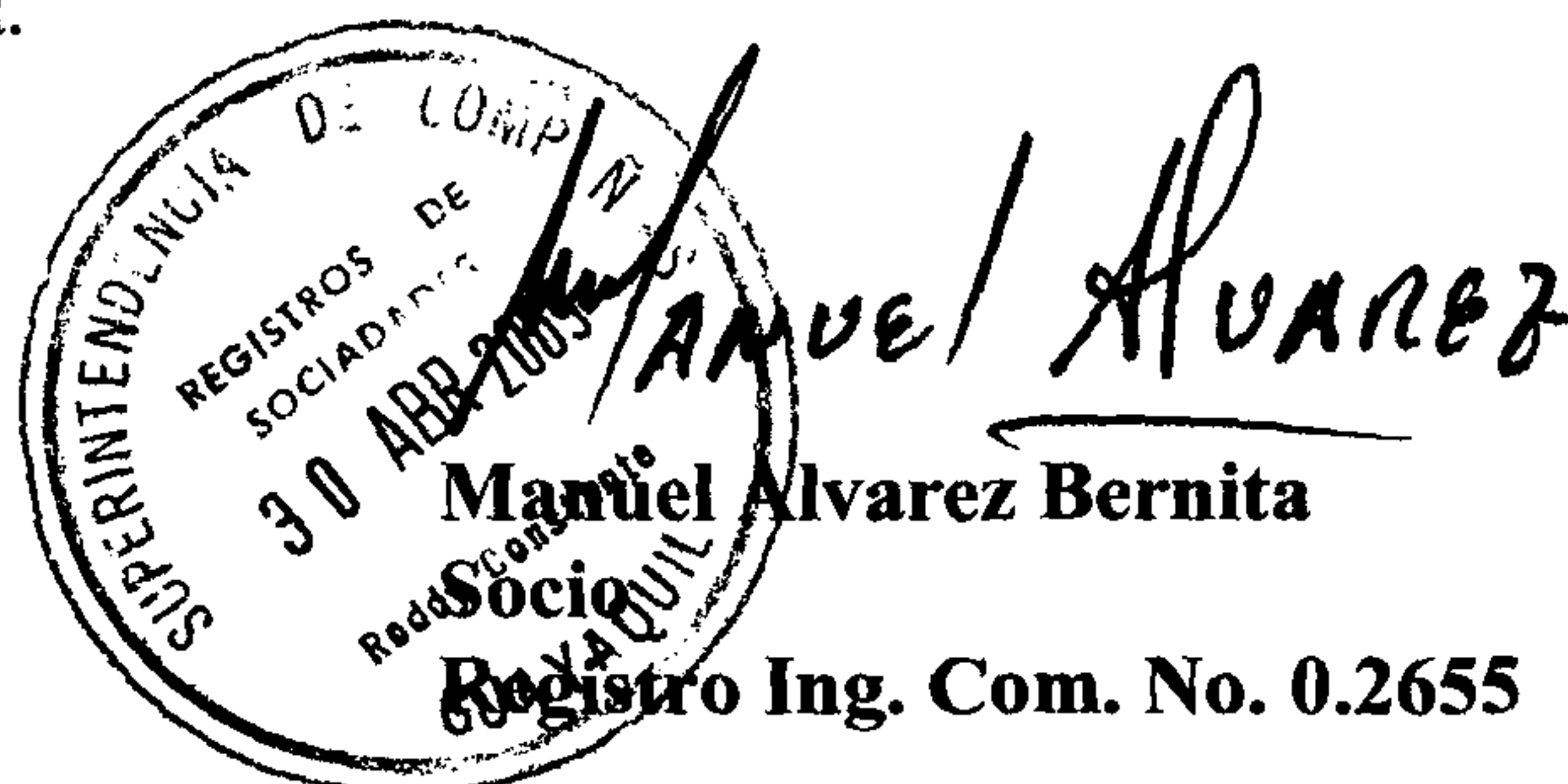
4883

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**A la Junta General de Accionistas de
PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**, al 31 de diciembre de 2008 y 2007 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en la auditoria efectuada.
2. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoria para obtener razonable seguridad de que los estados financieros estén libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoria incluye el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustente los importes y revelaciones en los estados financieros. También incluye evaluar los principios de contabilidad usados y las estimaciones significativas hechas por la Administración, así como también evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la auditoria realizada proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.** al 31 de diciembre de 2008 y 2007, los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad NEC'S y disposiciones emitidas por Superintendencia de Compañías del Ecuador.
4. Conforme requerimientos de la Resolución No. NAC-DGER2006-0214, publicada en el Registro Oficial 252 del 17 de abril de 2006, emitiremos informe por separado sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de la Compañía incluyendo anexos auditados preparados por la Compañía.

Audicorp C. Ltda.
AUDICORP C. LTDA.
SC - RNAE 2 401



Guayaquil, abril 20 de 2009

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007**

<u>ACTIVO</u>	(NOTAS)	2008	2007
		US dólares.....	
Caja y bancos		16.468	13.501
Cuentas por cobrar	2	299.018	269.695
Impuestos anticipados	3	38.060	26.818
Inversiones permanentes	4	672.667	648.870
Propiedades y equipos, netos	5	506.036	711.839
Otros activos		14.732	13.617
TOTAL ACTIVO		1.546.981	1.684.340
<u>PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVO			
Cuentas por pagar	6	55.863	68.646
Pasivos acumulados	7	44.633	46.363
Obligaciones con terceros	8		349.000
Depósitos en garantía		2.880	200
TOTAL PASIVO		103.376	464.209
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	9	800	800
Aportes para futuro aumento de Capital		50.715	50.715
Reserva legal		244	244
Reserva facultativa		117	117
Reserva de capital	10	626.961	626.961
Resultados acumulados		541.294	491.386
Resultados del ejercicio		223.474	49.908
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1.443.605	1.220.131
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1.546.981	1.684.340

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**ESTADOS DE RESULTADOS**
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

<u>INGRESOS</u>	(NOTAS)	2008	2007
		US dólares.....	
Arriendo de inmuebles		87.390	93.136
Dividendos recibidos	4	131.100	112.669
Intereses y otros		44	195
Venta de activo fijo		312.000	
TOTAL INGRESOS		<u>530.534</u>	<u>206.000</u>
<u>(-) COSTOS Y GASTOS</u>			
Costo de venta de activo fijo		(141.477)	
Administrativos		(148.880)	(128.172)
Financieros		(16.703)	(27.920)
TOTAL COSTOS Y GASTOS	-	<u>(307.060)</u>	<u>(156.092)</u>
Resultados del ejercicio		<u>223.474</u>	<u>49.908</u>

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.

**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007**

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes futuras capitalizac.</u>	<u>legal</u>	<u>.....Reservas.....</u>	<u>.....Resultados.....</u>	<u>Total</u>		
				<u>de capital facultativa</u>	<u>Acumulados del ejercicio</u>			
<u>.....US dólares.....</u>								
Saldos dic. 31, 2006	800	50.715	244	117	626.961	458.301	38.924	1.176.062
Transferencia						38.924	(38.924)	0
Ajustes y/o reclasificaciones						(5.839)	(5.839)	
Utilidad del ejercicio						49.908	49.908	49.908
Saldos dic. 31, 2007	800	50.715	244	117	626.961	491.386	49.908	1.220.131
Transferencia						49.908	(49.908)	0
Ajustes y/o reclasificaciones								0
Utilidad del ejercicio							223.474	223.474
Saldos dic. 31, 2008	800	50.715	244	117	626.961	541.294	223.474	1.443.605

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007**

	2008	2007
	US dólares.....	
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		
Utilidad neta	223.474	49.908
Ajustes a la utilidad neta:		
(-) Dividendos en acciones	(23.797)	(39.989)
(+) Depreciación	65.434	71.134
(-) Utilidad en venta de activo fijo	(170.523)	
Subtotal	<u>94.588</u>	<u>81.053</u>
Variaciones en activos y pasivos operativos		
Incremento en cuentas por cobrar	(29.323)	(15.500)
Incremento en impuestos anticipados	(11.242)	(3.347)
Incremento / disminución en otros activos	(1.115)	1.455
Disminución / incremento en cuentas por pagar	(12.783)	1.053
Disminución en pasivos acumulados	(1.730)	(15.764)
Incremento / disminución en depósitos en garantía	2.680	(3.600)
Efectivo provisto en actividades de operación	<u>41.075</u>	<u>45.350</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION</u>		
Compra de activos fijos, netos	(1.108)	(103)
Venta de activos fijos	312.000	
Efectivo provisto / utilizado en actividades de inversión	<u>310.892</u>	<u>(103)</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Pago de obligaciones	(349.000)	(115.095)
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(349.000)</u>	<u>(115.095)</u>
Variación de efectivo del año	2.967	(69.848)
Saldo al inicio de año	13.501	83.349
Saldo al final del año	16.468	13.501

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007**

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.

Las políticas contables más significativas se resumen a continuación:

Bases de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en US dólares, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad – NEC's, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación, y disposiciones de Superintendencia de Compañías, las cuales son utilizadas en la preparación de los estados financieros. La principal diferencia entre las disposiciones tributarias y normas de contabilidad consiste en que las pérdidas en cambio del ejercicio 1999 se podían registrar como cargos diferidos y amortizarlas hasta en cinco años.

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.

Propiedades y equipos, netos.- Están contabilizados al costo reexpresado en años anteriores, 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	5%
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.

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.- El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana I.P.C., calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Año</u>	<u>Inflación</u>
2004	1,70%
2005	4.36%
2006	2,87%
2007	3.32%
2008	8,83%

2. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2008	2007
	US dólares.....	
Partes relacionadas		
Werner Moeller F.	60.255	43.073
Werner Moeller C.	192.032	190.645
Bantry Finance	12.203	12.203
Clientes relacionados	14.683	6.790
Compañías relacionadas:	10.678	6.963
Otros	9.167	10.021
Total	299.018	269.695

Partes, Clientes y Compañías relacionadas no tienen fecha de vencimiento específica y no genera intereses.

Al 31 de diciembre, Clientes relacionados están constituidos como sigue:

	2008	2007
	US dólares.....	
Werner Moeller F.	11.000	4.400
Alimentsa S. A.		2.390
Corporación Lanec S. A.	1.966	
Publipesca S. A.	312	
Fontanive S. A.	312	
Kazan	312	
Gramilesa	312	
Agricola Santa Maria Agrisansa S. A.	260	
Agricola E Ind. Ecuaplantación S. A.	209	
	14.683	6.790

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007****2. CUENTAS POR COBRAR.-(continuación)**

Al 31 de diciembre, Compañías relacionadas están constituidas como sigue:

	2008	2007
	US dólares.....	
Aprojol S. A.	6.245	6.245
Inmobiliaria Montesol S. A.	3.715	
Trasatlantic Co.	718	718
	10.678	6.963

3. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2008	2007
	US dólares.....	
IVA pagado	266	85
Retención IVA	4.479	4.682
Impuesto a la renta	33.315	22.051
Total	38.060	26.818

4. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

		2008	2007
	% Participación	US dólares.....	
Holcin Ecuador S. A.	0,08	129.840	129.840
Hotel Continental S. A.	4,03	58.368	58.368
National Fruit Holding S. A.	14,28	57.328	57.328
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	0,25	186.345	172.361
Inversancarlos S. A.	0,25	107.947	98.134
Inmobiliaria Montesol S. A.	3,38	43.897	43.897
Agrícola Santa María S. A.	49,00	86.135	86.135
Export trading del Ecuador	49,00	2.807	2.807
Total		672.667	648.870

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

4. INVERSIONES PERMANENTES.- (Continuación)

A la presente fecha la Compañía se encuentra gestionando la entrega de información con el propósito de determinar el Valor Patrimonial Proporcional de sus inversiones.

Durante los años 2008 y 2007, la Compañía recibió ingresos por repartición de dividendos como sigue:

	2008	2007
	US dólares.....	
En efectivo		
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	13.494	12.267
Inversancarlos S. A.	9.813	7.360
Hotel Continental	3.021	1.021
Holcin Ecuador S. A.	80.975	52.032
Subtotal	107.303	72.680
En acciones		
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	13.984	22.816
Inversancarlos S. A.	9.813	17.173
Subtotal	23.797	39.989
Total	131.100	112.669

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETOS

Al 31 de diciembre, el movimiento fue como sigue:

	Saldos dic. 31, 2006	Adiciones y/o gasto	Saldos dic. 31, 2007	Ventas Adiciones y/o gasto	Saldos dic. 31, 2008
	(US dólares).....				
Terreno	14.118		14.118		14.118
Edificios	1.014.626		1.014.626	(250.577)	764.049
Maq. Y equipos	1.161		1.161		1.161
Muebles y enseres	13.162		13.162	(626)	12.536
Equipos electrónicos	2.210		2.210		2.210
Vehículos	127.154		127.154		127.154
Otros (instalaciones)	46.124		46.124		46.124
Otros enseres	1.485	103	1.588	1.108	2.696
Subtotal	1.220.040	103	1.220.143	(250.095)	970.048
(-) Depreciación acumulada	437.170	71.134	508.304	(44.292)	464.012
Total	782.870	(71.031)	711.839	(205.803)	506.036

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007****5. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETOS.- (Continuación)**

El 29 de julio de 2008, la Compañía realizó la venta de un departamento, dos estacionamientos y una bodega Ubicado en el Complejo Inmobiliario Colon; Torre 2 de la ciudad de Guayaquil; el precio de transferencia fue de US\$ 240.000; Adicionalmente el 12 de mayo de 2008 se realizó venta de un departamento ubicado en Bloque B 2A de Condominio San Andrés del Cantón Samborondon; el precio de transferencia fue de US\$ 72.000. Estas dos operaciones originaron utilidad en venta de activo por US\$ 170.522,81

6. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2008	2007
	US dólares.....	
Proveedores	18.172	
Partes relacionadas		
Werner Moeller C.	15.757	13.038
Industrial Galposa S. A.	1.598	1.706
Predilsol S. A.	13.492	33.828
Corporación Comercial La Sociedad S. A.	2.273	2.273
Guillermo Moeller	155	
Carmen Moeller	155	
Impuestos por pagar	1.384	690
Otros	2.877	17.111
Total	55.863	68.646

Partes relacionadas, no tienen fecha de vencimiento específica ni genera interés.

Proveedores incluye US\$ 1.623 con Compañía relacionada Corporación Lanec S. A.

7. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre, están constituidos como sigue:

	2008	2007
	US dólares.....	
Intereses		1.911
Beneficios sociales	44.633	44.452
Total	44.633	46.363

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007**

7. PASIVOS ACUMULADOS.- (continuación)

Al 31 de diciembre de 2007 intereses corresponden a obligación con la Compañía Transatlantic Exp. And. Imp. Co. Inc. Según se detalla en la nota 8.

Durante los años 2008 y 2007, el movimiento de beneficios sociales fue como sigue:

	2008	2007
	US dólares.....	
Saldo inicio de año	44.452	44.519
(+) Provisiones	625	6.639
(-) Pagos	(444)	(6.706)
Saldo fin de año	44.633	44.452

8. OBLIGACIONES CON TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2007, se mantenían dos obligaciones con la Compañía panameña Transatlantic Exp. And. Imp. Co. Inc. adquirida para capital de trabajo por US\$ 209.000 y US\$ 140.000 con vencimientos en diciembre 3 y 10 de 2008 respectivamente e interés del 8% anual.

Durante el año 2007, las obligaciones estuvieron registradas en el Banco Central del Ecuador con el No. 6372389 y 6372375 respectivamente, razón por lo que la Compañía realizó las provisiones de intereses sobre esta obligación.

Durante el año 2008 las obligaciones antes mencionadas fueron canceladas totalmente con recursos obtenidos en la venta de activos fijos (inmuebles) NOTA 5.

9. CAPITAL SOCIAL

El capital de la Compañía es US\$ 800 dividido en 2.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0.40, siendo sus accionistas las Compañías extranjeras Starville Corp. Con 1.980 acciones y Bantry Finance S. A. con 20 acciones.

10. RESERVA DE CAPITAL

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.

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007****11. 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:

	2008	2007
	US dólares.....	
Utilidad del ejercicio	223.474	49.908
(+) Gastos no deducibles	22.314	5.276
(-) Ingresos exentos (divid. recibidos + util. vta de inmueble)	<u>(301.623)</u>	<u>(112.669)</u>
Base imponible	(55.835)	(57.485)
25% impuesto a la renta	<u>0</u>	<u>0</u>

La Compañía no reporta participación a empleados en razón que el único funcionario registrado en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social es el Sr. Werner Moeller C. (parte relacionada)

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, los principales saldos con partes relacionadas están reveladas en las notas 2 y 6

13. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

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

Evento posterior: Entre diciembre 31 de 2008 fecha de corte de los estados financieros y abril 20 de 2009 fecha de la realización de nuestra auditoria no ha existido situaciones relevantes que amerite revelarse en el informe.

Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre de 2008, 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.