



PREDIOS E INVERSIONES AMAZONAS PREINSA CIA. LTDA.

24448

Guayaquil, 31 de Agosto del 2011

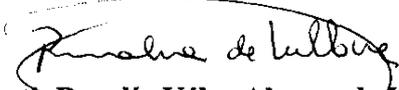
Señores:
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente informe de auditoria externa del año 2009, de la Compañía **PREDIOS E INVERSIONES AMAZONAS PREINSA CIA. LTDA.**, expediente 24448.

Sin otro particular me despido de ustedes agradeciendo de antemano la atención a la presente.

Atentamente,


Ruth Rosalía Vélez Abarca de Villacrés
GERENTE



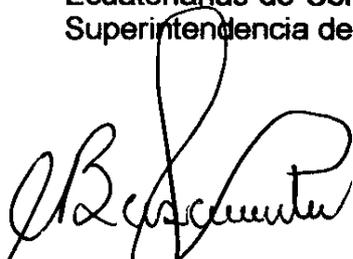
C.P.A. JOSE BASANTES HERNÁNDEZ
Consultor Económico
Auditor Externo SC-RNAE-2 353
Licencia Profesional 14923
Guayaquil - Ecuador

Guayaquil, 10 de junio del 2010

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de **PREDIOS E INVERSIONES AMAZONAS (PREINSA) LTDA.**

1. He auditado el balance general adjunto de **PREDIOS E INVERSIONES AMAZONAS (PREINSA) LTDA.** a diciembre 31 del 2009, y el correspondiente Estado de Resultados , de Evolución del Patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en mi auditoria.
2. Mi examen fue realizado de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoria. Estas normas requieren que planifique, diseñe y ejecute la auditoria a fin de obtener una certeza razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye un examen a base de pruebas selectivas de la evidencia que respaldan las cantidades y revelaciones contenidas en los estados financieros. La auditoria incluyó también una evaluación de la aplicación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como también una evaluación de la presentación de los estados financieros en general. Considero que mi auditoria provee un fundamento razonable para expresar una opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros que se acompañan, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes la situación financiera de **PREDIOS E INVERSIONES AMAZONAS (PREINSA) LTDA.** al 31 de diciembre del 2009, el resultado de sus operaciones , la Evolución del Patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y normas o practicas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías de la Republica del Ecuador.



C/ P. A. JOSE BASANTES H.
(REG. No. SC-RNAE-2-353)
Licencia Profesional No. 14923



C.P.A. JOSE BASANTES HERNÁNDEZ
Consultor Económico
Auditor Externo SC-RNAE-2 353
Licencia Profesional 14923
Guayaquil - Ecuador

PREDIOS E INVERSIONES AMAZONAS (PREINSA) LTDA.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Expresado en dólares americanos)

ACTIVOS		NOTA
ACTIVOS CORRIENTES		
Caja – bancos	4,702	
Inversiones Temporales	4,099	
Cuentas Por Cobrar Clientes	5,936	
Cuentas Por Cobrar Compañías Relacionadas	74,537	
Impuestos Anticipados	23,988	
INVENTARIOS	37,270	
ACTIVO FIJO		3
Terrenos	1,757,837	
Vehículos	1,352	
Equipo de Computación	0	
Equipo de Oficina y Muebles y Enseres	370	
TOTAL ACTIVOS	1,910,092 =====	

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.



C.P.A. JOSE BASANTES HERNÁNDEZ
 Consultor Económico
 Auditor Externo SC-RNAE-2 353
 Licencia Profesional 14923
 Guayaquil - Ecuador

PREDIOS E INVERSIONES AMAZONAS (PREINSA) LTDA..
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Expresado en dólares americanos)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		NOTAS
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas por Pagar Accionista	218,353	
Depósitos en Garantía	3,400	
Otras Cuentas por Pagar	6,959	
Impuestos Fiscales	7,124	
Documentos por Pagar Largo Plazo	1,487,187	4
TOTAL PASIVOS	1,723,023	
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital suscrito	8,300	5
Reservas	11,296	
Reserva de Capital	88,256	
Utilidades Acumuladas	84,449	
Utilidad del Ejercicio	- 5,232	
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	187,069	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,910,092 =====	



Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

C.P.A. JOSE BASANTES HERNÁNDEZ
Consultor Económico
Auditor Externo SC-RNAE-2 353
Licencia Profesional 14923
Guayaquil - Ecuador

**PREDIOS E INVERSIONES AMAZONAS (PREINSA) LTDA.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Expresado en dólares americanos)**

INGRESOS

Ingresos por arrendamientos	75,600
Consultoría, Asesoría y Otros	<u>115,085</u>
INGRESOS BRUTOS	190,685

GASTOS OPERATIVOS	75,166
--------------------------	---------------

UTILIDAD OPERACIONAL	115,519
-----------------------------	----------------

INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES

Intereses ganados:	
Bonos	
Otros	3,743

Intereses pagados:	
Fideicomiso	-117,672

UTILIDAD ANTES DE IMPTO	1,590
--------------------------------	--------------

IMPTO A LA RTA	6,822
-----------------------	--------------

PERDIDA NETA	- 5,232
	=====



Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

C.P.A. JOSE BASANTES HERNÁNDEZ
Consultor Económico
Auditor Externo SC-RNAE-2 353
Licencia Profesional 14923
Guayaquil - Ecuador

PREDIOS E INVERSIONES AMAZONAS (PREINSA) LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO A DICIEMBRE 31 DE 2009
(Expresado en dólares americanos)

	<u>2009</u> (Dólares)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>	
Efectivo recibido de clientes y otros	198.592
Efectivo pagado a empleados, proveedores y otros	<u>(48.917)</u>
Efectivo proveniente por las operaciones	149.675
Intereses pagados	(117.672)
Intereses ganados	3.743
Efectivo neto proveniente por las actividades de operación	35.746
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>	
Venta de Activos Fijos	3.313
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	3.313
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>	
Aumento en cuentas por pagar accionista	43.987
Disminución en documentos por pagar largo plazo	<u>(83.957)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(39.970)</u>
Disminución neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(911)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	9.712
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	8.801



C.P.A. JOSE BASANTES HERNÁNDEZ
Consultor Económico
Auditor Externo SC-RNAE-2 353
Licencia Profesional 14923
Guayaquil - Ecuador

PREDIOS E INVERSIONES AMAZONAS (PREINSA) LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, CONTINUACION
CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA CON
EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS
ACTIVIDADES DE OPERACION
POR EL AÑO TERMINADO A DICIEMBRE 31 DE 2009
(Expresado en dólares americanos)

	<u>2009</u>
	(Dólares)
PERDIDA NETA	(5.232)
AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Depreciación de activo fijo	16.650
	11.418
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	7.907
Disminución (aumento) en impuestos anticipados	5.376
(Disminución) aumento en impuestos fiscales	(527)
Disminución (aumento) en inventarios	27.564
(Disminución) aumento en otras cuentas por pagar	(15.992)
	<u>24.328</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>35.746</u>

C.P.A. JOSE BASANTES HERNÁNDEZ

Consultor Económico

Auditor Externo SC-RNAE-2 353

Licencia Profesional 14923

Guayaquil - Ecuador

1. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO Y OBJETO SOCIAL

1.1. ANTECEDENTES

La Compañía fue constituida el 31 de octubre de 1979, en la ciudad de Guayaquil, bajo la razón social de Inmobiliaria Villacrés C.Ltda., posteriormente el 11 de junio de 1981 Inmobiliaria Villacrés C.Ltda. cambió su denominación social por la de **PREDIOS E INVERSIONES AMAZONAS (PREINSA) LTDA.** El 03 de mayo de 1988 la compañía fusiona por absorción a Inmobiliaria Dakota. El 31 de diciembre de 1996 la compañía fusiona por absorción a Lamaco Ecuador S.A. El 30 de octubre del 2007 la Junta General de Socios de la compañía decidió fusionarse por absorción con la compañía relacionada Maquinas y Metales MAQUIMET CIA. LTDA

1.2. OBJETO SOCIAL

Su objetivo principal es la industria de la construcción, promoción y ventas de edificios, darlos en arrendamientos o mantenerlos en administración, alquiler de bienes muebles e inmuebles, entre otros.

1.3. OPERACION

Actualmente la Compañía está dedicada principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles, construcción de edificios y asesoría financiera, relacionada con el objeto.

2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O CRITERIOS CONTABLES

a.- Base De Presentación.-

Los estados financieros adjuntos han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC, son aplicadas las políticas o prácticas de contabilidad establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Las NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador, son similares a sus correspondientes Normas Internacionales de Contabilidad emitidas en años anteriores de las 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). En el futuro se planea adoptar todas las NIIF; sin embargo, para aquellas situaciones específicas que no están consideradas por las NEC, se recomienda que las NIIF, provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

b.- Activo Fijo.-

C.P.A. JOSE BASANTES HERNÁNDEZ
Consultor Económico
Auditor Externo SC-RNAE-2 353
Licencia Profesional 14923
Guayaquil - Ecuador

El activo fijo se presenta neto de la depreciación acumulada y está contabilizada al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica de acuerdo a los lineamientos de la NEC No. 17, según corresponda. El monto neto del activo fijo no excede su valor de utilización económica.

Los pagos por reemplazos, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni alargan su vida útil, se cargan al gasto a medida que se efectúan, mientras que las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan.

El gasto por la depreciación del activo fijo se registra con cargo a los resultados del período y es calculado mediante el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas que se consideran apropiadas para depreciar el valor de los activos en función de la vida útil estimada:

Edificios	5%
Vehículos	20%
Equipos de computación	33%

c.- Equivalente de Efectivo.-

Al 31 de diciembre del 2009, los equivalentes de efectivo consisten en depósitos en fondo de inversión en un Banco local por US\$ 4,099, devengan una tasa de interés promedio del 3% anual y con vencimientos de hasta 180 días plazo. Están registradas al costo, el que no excede el valor de mercado.

Debido a lo corto del plazo de las inversiones, la Compañía reconoce los intereses a la fecha de su liquidación.

d.- Registro Contable y Unidad Monetaria

Los estados financieros y los montos de las notas correspondientes a los mismos se presentan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la moneda de medición y de curso legal adoptada por la República del Ecuador a partir del mes de marzo del 2000.

e.- Registro Contable y Unidad Monetaria

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos

C.P.A. JOSE BASANTES HERNÁNDEZ
Consultor Económico
Auditor Externo SC-RNAE-2 353
Licencia Profesional 14923
Guayaquil - Ecuador

supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros, y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los más adecuados en las circunstancias y basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

3. ACTIVO FIJO

El movimiento del activo fijo por el año terminado el 31 de diciembre del 2009 es el siguiente:

	2009
	(Dólares)
Saldos netos al inicio del año	1,779,522
Adiciones	
Gastos por depreciación del año	-16.650
Ventas, retiros y ajustes, neto	- 3,313
Saldos netos al final del año	1,759,559

El saldo de activo fijo incluye la compra de dos terrenos; dos en la Puntilla-Samborondon lotización El Manglero, en subasta del Banco Central del Ecuador en el año 2006.

4. Documentos por Pagar Largo Plazo

Un detalle de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre del 2009 es como sigue:

	2009
	(Dólares)
Fideicomiso BASA	490,238
Fideicomiso ATP	<u>996,949</u>
TOTAL	1,487,187

Los vencimientos de la deuda a largo plazo son como sigue:

2009
(Dólares)

Años	Fideicomiso Basa	Fideicomiso ATP	Total
2010	39.268	49.724	88.993
2011	41.169	53.170	94.339
2012	43.161	56.855	100.016
2013	45.250	60.795	106.045
2014	47.440	65.008	112.449
2015	49.737	69.513	119.250
2016	52.144	74.330	126.474
2017	54.668	79.482	134.149
2018	57.313	84.990	142.303
2019	60.087	90.879	150.967
2020		97.177	97.177
2021	-	103.912	103.912
2022	-	111.113	111.113
Total	490.238	996.949	1.487.187

Al 31 de diciembre del 2009, el saldo de la deuda a largo plazo Fideicomiso BASA devenga una tasa de interés de aproximadamente 10% anual.

Durante el año 2009 la Compañía cancelo en efectivo la cifra de usd 83,957 de estas deudas a largo plazo

Al 31 de Diciembre 2009 la deuda con Fideicomiso Mercantil Banco Central se origina de la compra de un terreno. Ver nota 3

5. Patrimonio de los Accionistas

Capital Social

El capital social autorizado y totalmente pagado consiste en 2500 participaciones ordinarias y nominativas de **US\$ 1,00** de valor nominal unitario.

Reserva Legal

La reserva legal se ha constituido de conformidad al Art. 297 de la Ley de Compañías, según éste, las compañías anónimas de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará en un porcentaje no menor al 10% destinado a formar un fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 50% del capital social.

C.P.A. JOSE BASANTES HERNÁNDEZ
Consultor Económico
Auditor Externo SC-RNAE-2 353
Licencia Profesional 14923
Guayaquil - Ecuador

Reserva de Capital

Esta cuenta esta constituida por las transferencias de saldo de Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria luego de haber aplicado el proceso de dolarización de conformidad con lo que establece la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17; reserva que servirá para futuros aumentos de capital y no para el pago de dividendos en efectivo.

6. Impuestos

La compañía estima que las pérdidas reportadas en años anteriores y la utilidad del año para propósitos tributarios no diferirá importantemente de las pérdidas reportadas para fines financieros. De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno del Ecuador, las pérdidas acumuladas declaradas para efectos tributarios pueden compensarse con las utilidades que se obtengan en los 5 periodos impositivos subsiguientes sin que exceda en cada ejercicio del 25% de la utilidad sujeta a Impuesto a la Renta.

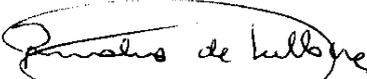
7. Transacciones con partes y compañías relacionadas

Durante el año 2009 existieron transacciones importantes con partes y compañías relacionadas las cuales se detallan a continuación:

Cuentas por pagar accionista	218,353
Cuentas por Cobrar Compañía Relacionada	74,537
Intereses Ganados	3,774
Ingresos por Arriendo	<u>54,400</u>
TOTAL	351,064

8. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2009 y hasta la fecha de emisión de este informe (10 de junio del 2010) no se produjeron eventos, que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan adicional al comentado precedentemente.


Sra. Rosalía de Villacrés
GERENTE GENERAL


Ing. Edwin Huacon Dumes
CONTADOR

C.P.A. JOSE BASANTES HERNÁNDEZ
Consultor Económico
Auditor Externo SC-RNAE-2 353
Licencia Profesional 14923
Guayaquil - Ecuador

PREDIOS E INVERSIONES AMAZONAS (PREINSA) LTDA.
ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	Capital suscrito	Reservas	Reserva de capital	Utilidades Acumuladas	Total patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre del 2008	8.300	11.296	88.256	84,449	192,301
Utilidad neta				- 5,232	- 5,232
Saldos al 31 de diciembre del 2009	8.300	11.296	88.256	79,217	187,069