

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

24448

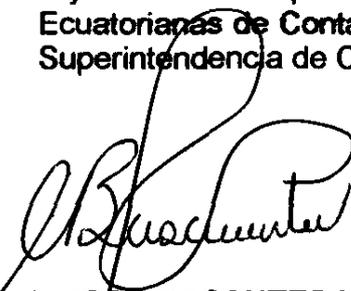


Guayaquil, 30 de agosto del 2011

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 2010, 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 2010, 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 2010
(Expresado en dólares americanos)

ACTIVOS		NOTA
ACTIVOS CORRIENTES		
Caja – bancos	84,164	
Inversiones Temporales	151,925	
Cuentas Por Cobrar Clientes	6,967	
Cuentas Por Cobrar Compañías Relacionadas	66,029	
Impuestos Anticipados	24,276	
INVENTARIOS	28,574	
ACTIVO FIJO		
Terrenos	1,757,837	
Vehículos	18,295	
Equipo de Computación	0	
Equipo de Oficina y Muebles y Enseres	271	
TOTAL ACTIVOS	2,138,338	
	=====	



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 2010
(Expresado en dólares americanos)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

NOTAS

PASIVOS CORRIENTES

Cuentas por Pagar Accionista	489,401
Depósitos en Garantía	15,032
Otras Cuentas por Pagar	5,703
Impuestos Fiscales	15,557

Documentos por Pagar Largo Plazo	1,398,298	4
----------------------------------	-----------	---

TOTAL PASIVOS	1,923,992	
----------------------	------------------	--

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital suscrito	8,300	5
Reservas	11,296	
Reserva de Capital	88,256	
Utilidades Acumuladas	79,218	
Utilidad del Ejercicio	27,276	

TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	214,346	
--	----------------	--

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2,138,338	
----------------------------------	------------------	--



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 2010
(Expresado en dólares americanos)**

INGRESOS

Ingresos por arrendamientos	89,214
Consultoría, Asesoría y Otros	89,847
INGRESOS BRUTOS	179,061

GASTOS OPERATIVOS	46,312
--------------------------	---------------

UTILIDAD OPERACIONAL	132,749
-----------------------------	----------------

INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES

Intereses ganados:	
Bonos	
Otros	5,569
Intereses pagados:	
Fideicomiso	-101,357

UTILIDAD ANTES DE IMPTO	36,961
--------------------------------	---------------

IMPTO A LA RTA	9,685
-----------------------	--------------

PERDIDA NETA	27,276
---------------------	---------------

====



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.
ESTÁDO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO A DICIEMBRE 31 DE 2010
(Expresado en dólares americanos)

	<u>2010</u> (Dólares)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>	
Efectivo recibido de clientes y otros	186.539
Efectivo pagado a empleados, proveedores y otros	<u>(26.355)</u>
Efectivo proveniente por las operaciones	160.174
Intereses pagados	(101.357)
Intereses ganados	5.567
Efectivo neto proveniente por las actividades de operación	<u>64.387</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>	
Compras de activo fijo	(19.258)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(19.258)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>	
Aumento en cuentas por pagar accionista	271.048
Disminución en documentos por pagar a largo plazo	(88.889)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	182.159
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	227.288
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	8.801
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	236.089



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 UTILIDAD NETA CON
EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS
ACTIVIDADES DE OPERACION
POR EL AÑO TERMINADO A DICIEMBRE 31 DE 2010
(Expresado en dólares americanos)**

	<u>2010</u>
	(Dólares)
UTILIDAD NETA	27,276
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Depreciación de activo fijo	2.414
	29.690
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
Disminución (aumento) en inventarios	8.696
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	7.478
Disminución (aumento) en impuestos anticipados	(286)
(Disminución) aumento en impuestos fiscales	8.433
(Disminución) aumento en gastos acumulados	11.632
(Disminución) aumento en otras cuentas por pagar	(1.256)
	<u>34.697</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>64.387</u>

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.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2010
(Expresado en dólares americanos)

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

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

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.-

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 2010, los equivalentes de efectivo consisten en depósitos en fondo de inversión en un Banco local por US\$ 151,925, 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.

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

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 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 2010 es el siguiente:

	2010
	(Dólares)
Saldos netos al inicio del año	1,759,559
Adiciones	19,258
Gastos por depreciación del año	- 2,414
Saldos netos al final del año	1,776,403

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 2010 es como sigue:

	2010
	(Dólares)
Fideicomiso BASA	451,073
Fideicomiso ATP	<u>947,225</u>
TOTAL	1,398,298

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

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

	2010 (Dólares)		
Años	Fidelcomiso Basa	Fidelcomiso ATP	Total
2011	41.272	53.170	94.442
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	451.073	947.225	1.398.298

Al 31 de diciembre del 2010, el saldo de la deuda a largo plazo Fideicomiso BASA devenga una tasa de interés de aproximadamente 10% anual.

Durante el año 2010 la Compañía cancelo en efectivo la cifra de usd 88,890 de estas deudas a largo plazo

Al 31 de Diciembre 2010 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.

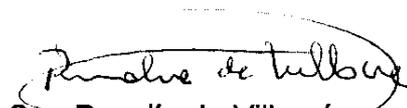
7. Transacciones con partes y compañías relacionadas

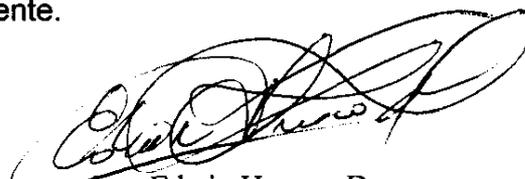
Durante el año 2010 existieron transacciones importantes con partes y compañías relacionadas las cuales se detallan a continuación:

Cuentas por pagar accionista	489,401
Cuentas por Cobrar Compañía Relacionada	66,029
Intereses Ganados	4,817
Ingresos por Arriendo	<u>33,600</u>
TOTAL	593,847

8. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2010 y hasta la fecha de emisión de este informe (30 de junio del 2011) 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 2010

(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 2009	8.300	11.296	88.256	79,217	187,069
Utilidad neta				27,276	27,276
Saldos al 31 de diciembre del 2010	8.300	11.296	88.256	106,493	214.346