

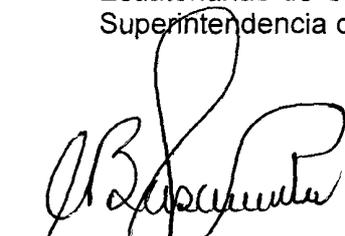
**C.P.A. JOSE BASANTES HERNÁNDEZ**  
**Consultor Económico**  
**Auditor Externo SC-RNAE-2 353**  
**Licencia Profesional 14923**  
**Guayaquil - Ecuador**

Guayaquil, 13 de agosto del 2012

## **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 2011, 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 2011, 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**

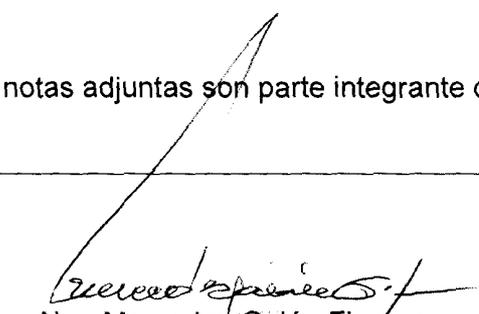


C.P.A. JOSE BASANTES HERNÁNDEZ  
Consultor Económico  
Auditor Externo SC-RNAE-2 353  
Licencia Profesional 14923  
Guayaquil - Ecuador

PREDIOS E INVERSIONES AMAZONAS (PREINSA) LTDA.  
BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011  
(Expresado en dólares americanos)

ACTIVOS		NOTA
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		
Caja – bancos	55,899	
Inversiones Temporales	168,000	
Cuentas Por Cobrar Clientes	-645	
Cuentas Por Cobrar Compañías Relacionadas	65,216	
Impuestos Anticipados	16,192	
<b>ACTIVO FIJO</b>		<b>3</b>
Terrenos	1,757,837	
Vehículos	14,444	
Equipo de Oficina y Muebles y Enseres	198	
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>2,077,141</b> =====	

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

  
Abg. Mercedes Galán Figüeroa  
GERENTE GENERAL

  
Ing. Edwin Huacon Dumes  
CONTADOR GENERAL



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 2011**  
**(Expresado en dólares americanos)**

**PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**NOTAS**

**PASIVOS CORRIENTES**

Cuentas por Pagar Accionista	476,981
Depósitos en Garantía	10,432
Otras Cuentas por Pagar	16,859
Impuestos Fiscales	14,947

Documentos por Pagar Largo Plazo	1,303,968	4
----------------------------------	-----------	---

<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>1,823,187</b>	
----------------------	------------------	--

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

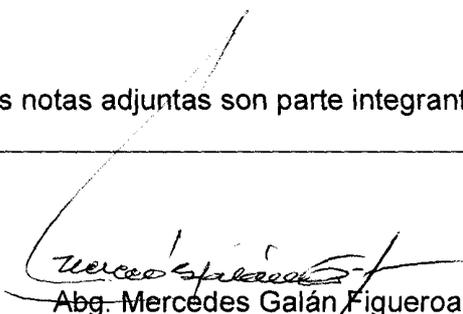
**5**

Capital suscrito	8,300
Reservas	11,296
Reserva de Capital	88,256
Utilidades Acumuladas	106,495
Utilidad del Ejercicio	39,607

<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>253,954</b>
--	----------------

<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>2,077,141</b>
	<b>=====</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

  
Abg. Mercedes Galán Figuroa  
GERENTE GENERAL

  
Ing. Edwin Huacon Dumes  
CONTADOR GENERAL



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 2011**  
**(Expresado en dólares americanos)**

**INGRESOS**

Ingresos por arrendamientos	126,157
Consultoría, Asesoría y Otros	78,236
<b>INGRESOS BRUTOS</b>	<b>204,393</b>

<b>GASTOS OPERATIVOS</b>	<b>65,083</b>
--------------------------	---------------

<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>139,310</b>
-----------------------------	----------------

**INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES**

Intereses ganados:

Otros	5,836
-------	-------

Intereses pagados:

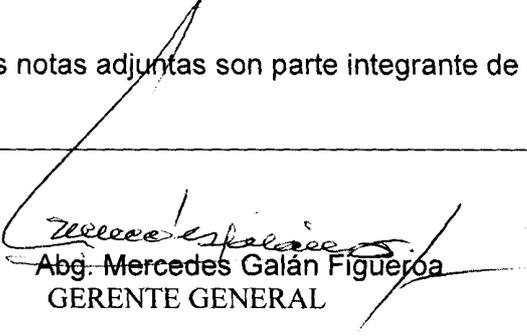
Fideicomiso	-92,459
-------------	---------

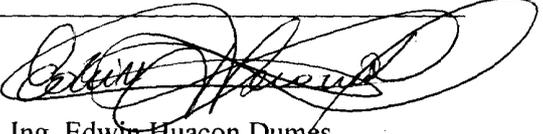
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPTO</b>	<b>52,687</b>
--------------------------------	---------------

IMPTO A LA RTA	13,080
----------------	--------

<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>39,607</b>
	====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

  
Abg. Mercedes Galán Figuerúa  
GERENTE GENERAL

  
Ing. Edwin Huacon Dumes  
CONTADOR GENERAL

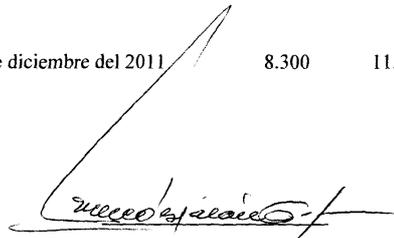


C.P.A. JOSE BASANTES HERNÁNDEZ  
Consultor Económico  
Auditor Externo SC-RNAE-2 353  
Licencia Profesional 14923  
Guayaquil - Ecuador

**PREDIOS E INVERSIONES AMAZONAS (PREINSA) LTDA.**  
**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(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 2010	8.300	11.296	88.256	106,495	214,347
Utilidad neta				39,607	39,607
Saldos al 31 de diciembre del 2011	8.300	11.296	88.256	146,102	253.954



Abg. Mercedes Galán Figueroa  
Gerente General



Ing. Edwin Huacon Dumes  
Contador General

OB

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 2011  
(Expresado en dólares americanos)**

2011  
(Dólares)

**FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES  
DE OPERACION:**

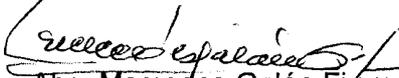
Efectivo recibido de clientes y otros	212.005
Efectivo pagado a empleados, proveedores y otros	(30.822)
Efectivo proveniente por las operaciones	181.183
Intereses pagados	(92.459)
Intereses ganados	5.836
Efectivo neto proveniente por las actividades de operación	<u>94.560</u>

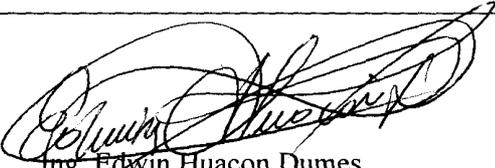
**FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES  
DE INVERSION:**

Compras de activo fijo	0
Venta de Activos Fijos	0
Venta de Inversiones a Largo Plazo	0
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>0</u>

**FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES  
DE FINANCIAMIENTO:**

Disminución en cuentas por pagar accionista	(12.420)
Disminución en documentos por pagar a largo plazo	(94.330)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(106.750)</u>
Disminución neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(12.190)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	236,089
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>223.899</u>

  
Abg. Mercedes Galán Figueroa  
GERENTE GENERAL

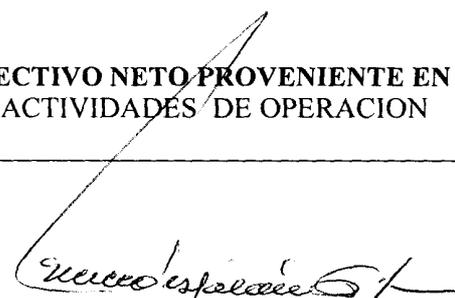
  
Ing. Edwin Huacon Dumes  
CONTADOR GENERAL

JB

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 2011  
(Expresado en dólares americanos)**

	<u>2011</u>
	(Dólares)
<b>UTILIDAD NETA</b>	39,607
<b>AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	
Depreciación de activo fijo	3.923
Inventario dado de baja	28.574
	72,104
<b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	8.425
Disminución (aumento) en impuestos anticipados	8.084
(Disminución) aumento en impuestos fiscales	(610)
(Disminución) aumento en otras cuentas por pagar	6.557
	<u>22.456</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u>94.560</u>

  
Abg. Mercedes Galán Figueroa  
GERENTE GENERAL

  
Ing. Edwin Huacon Dumes  
CONTADOR GENERAL



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 2011  
(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 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

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

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.

De acuerdo con disposiciones de la Superintendencia de Compañías la compañía deberá presentar sus Estados Financieros a partir del año 2013 sobre bases NIIF.

**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%
Equipos de Oficina	10%

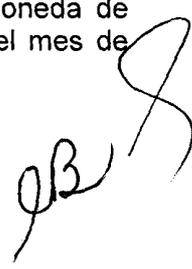
**c.- Equivalente de Efectivo.-**

Al 31 de diciembre del 2011, los equivalentes de efectivo consisten en depósitos en fondo de inversión en un Banco local por US\$ 168,000,00 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 2011 es el siguiente:

	2011
	(Dólares)
Saldos netos al inicio del año	<b>1,776,403</b>
Ventas y o retiros	
Adiciones	
Depreciaciones	3.924
<b>Saldos netos al final del año</b>	<b>1,772,479</b>

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 2011 es como sigue:

	2011
	(Dólares)
Fideicomiso BASA	409.904
Fideicomiso ATP	<u>894.064</u>
<b>TOTAL</b>	<b>1,303.968</b>



**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:

<b>Años</b>	<b>Fideicomiso Basa</b>	<b>Fideicomiso ATP</b>	<b>Total</b>
2012	43,265	56,865	<b>100,130</b>
2013	45,250	60,795	<b>106,045</b>
2014	47,440	65,008	<b>112,448</b>
2015	49,737	69,513	<b>119,250</b>
2016	52,144	74,330	<b>126,474</b>
2017	54,668	79,482	<b>134,150</b>
2018	57,313	84,990	<b>142,303</b>
2019	60,087	90,879	<b>150,966</b>
2020	0	97,177	<b>97,177</b>
2021	0	103,912	<b>103,912</b>
2022	0	111,113	<b>111,113</b>
<b>Total</b>	<b>409,904</b>	<b>894,064</b>	<b>1,303,968</b>

Al 31 de diciembre del 2011, el saldo de la deuda a largo plazo Fideicomiso BASA devenga una tasa de interés de aproximadamente 10% anual.

Durante el año 2011 la Compañía cancelo en efectivo la cifra de US\$ 107.011 de estas deudas a largo plazo

Al 31 de Diciembre 2011 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 8.300 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



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

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.

### ***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**

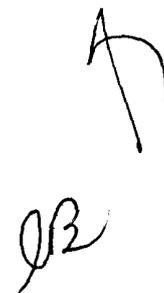
La compañía estima que las pérdidas reportadas en años anteriores y la utilidad del año para propósitos tributarios no diferirá importantemente de las pérdidas reportadas para fines financieros. De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno del Ecuador, las pérdidas acumuladas declaradas para efectos 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.

Durante el año 2011 y en base a lo establecido en el artículo 8 literal B del reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno la compañía registró contra resultados US\$28,574 por concepto de baja de inventarios, la cual está justificada mediante declaración juramentada realizada ante el notario décimo tercero de la ciudad de Guayaquil Dr. Virgilio Jarrín Acunzo la cual esta firmada por el Representante Legal, Bodeguero y Contador de la compañía, en la cual se establece que dichos inventarios fueron destruidos tal como establece la norma.

## **7. Transacciones con partes y compañías relacionadas**

Durante el año 2011 existieron transacciones importantes con partes y compañías relacionadas las cuales se detallan a continuación:

Cuentas por pagar accionista	476.981
Cuentas por Cobrar Compañía Relacionada	65,216
Intereses Ganados	5,836
Ingresos por Arriendo	<u>34,800</u>
<b>TOTAL</b>	<b>582,833</b>

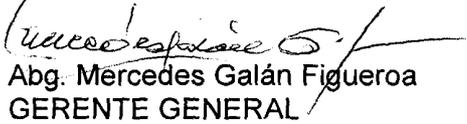


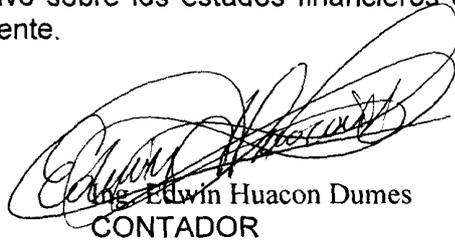
Handwritten signature and an arrow pointing upwards and to the right.

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

**8. Eventos Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2011 y hasta la fecha de emisión de este informe (13 de agosto del 2012) 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.

  
Abg. Mercedes Galán Figueroa  
GERENTE GENERAL

  
Abg. Edwin Huacon Dumes  
CONTADOR

