

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

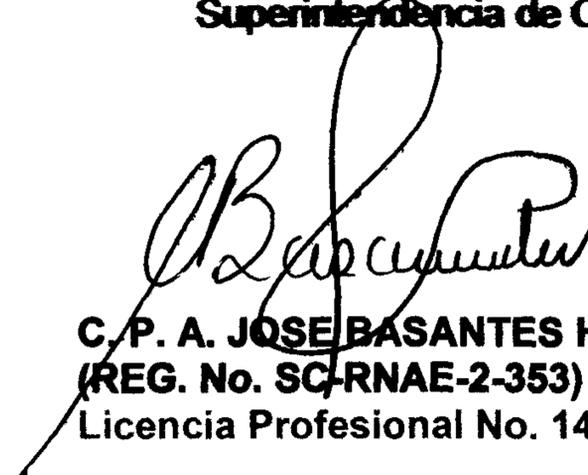
24448

Guayaquil, 29 de mayo del 2006

## 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 2004, 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 2004, 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 2004  
(Expresado en dólares americanos)

ACTIVOS

NOTA

ACTIVOS CORRIENTES

Caja – bancos	11,265
Inversiones Temporales	82,195
Cuentas Por Cobrar	32,922
Impuestos Anticipados	6,845

ACTIVO FIJO

3

Terreno	746,381
Edificios	13,680
Vehículos	75,473
Equipo de Computación	1,848

INVERSIONES A LARGO PLAZO

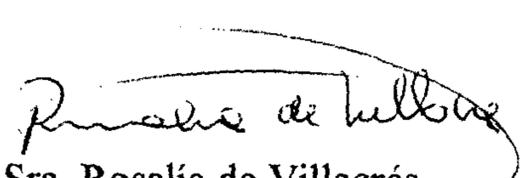
4

Banco Bolivariano – Acciones	101,421
Banco Bolivariano - Bonos	790,000

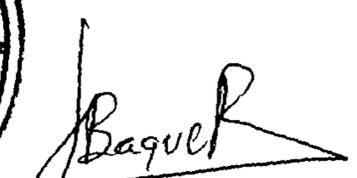
TOTAL ACTIVOS

**1,862,030**  
=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

  
Sra. Rosalía de Villacrés  
GERENTE GENERAL



  
Ec. Jimmy Baque  
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 2004**  
**(Expresado en dólares americanos)**

**PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**NOTAS**

**PASIVOS CORRIENTES**

Cuentas por Pagar Accionista	136,793
Otras Cuentas por Pagar	3,500
Impuestos Fiscales	532
Gastos Acumulados	3,952

Documentos por Pagar Largo Plazo	1,630,000
----------------------------------	-----------

**5**

**TOTAL PASIVOS** **1,774,777**

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

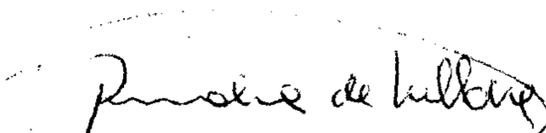
**6**

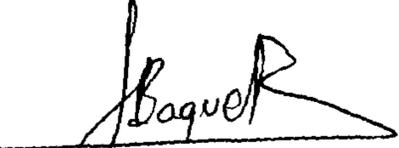
Capital suscrito	2,500
Reservas	10,112
Reserva de Capital	88,180
Pérdidas Acumuladas	-13,644
Utilidad del Ejercicio	105

**TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS** **87,253**

**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO** **1,862,030**  
**=====**

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

  
Sra. Rosalía de Villacrés  
GERENTE GENERAL

  
Ed. Jimmy Baque  
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 2004**  
**(Expresado en dólares americanos)**

**INGRESOS**

Ingresos por arrendamientos	64,729
Consultoría, Asesoría y Otros	<u>27,216</u>
<b>INGRESOS BRUTOS</b>	<b>91,945</b>

<b>GASTOS OPERATIVOS</b>	<b>29,561</b>
--------------------------	---------------

<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>62,384</b>
-----------------------------	---------------

**INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES**

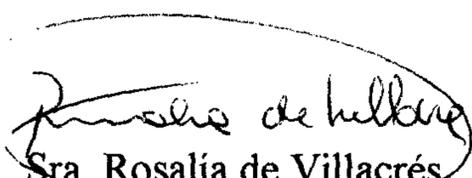
Mas : Intereses ganados	31,358
Menos: Amortización diferencial cambiario	18,601
Menos : Intereses pagados	<u>75,000</u>

<b>UTILIDAD ANTES DE IMPTO</b>	<b>141</b>
--------------------------------	------------

IMPTO A LA RTA	36
----------------	----

<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>105</b>
	<b>=====</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

  
Sra. Rosalía de Villacrés  
GERENTE GENERAL

  
Ec. Jimmy Baque  
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 FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO A DICIEMBRE 31 DE 2004**  
**(Expresado en dólares americanos)**

2004  
(Dólares)

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

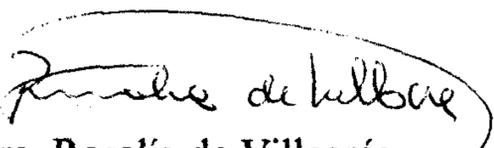
Efectivo recibido de clientes y otros	105.698
Efectivo pagado a empleados, proveedores y otros	<u>(26.517)</u>
Efectivo provisto por las operaciones	79.181
Intereses pagados	(75.000)
Intereses ganados	31.358
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>35.539</u>

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

Compras de activo fijo	(720,740)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(720,740)</u>

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

Aumento en documentos por pagar largo plazo	675,510
Aumento en cuentas por pagar accionista	98,683
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>774.193</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	88.992
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	4.468
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>93.460</u>

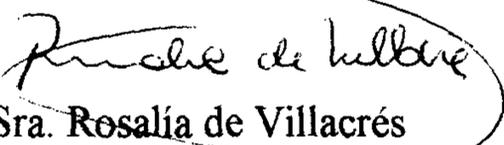
  
Sra. Rosalía de Villacrés  
GERENTE GENERAL

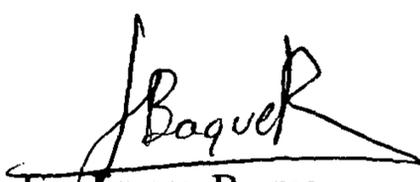
  
Ec. Jimmy Baque  
CONTADOR GENERAL

**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 FLUJOS DE EFECTIVO, CONTINUACION**  
**CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON**  
**EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS**  
**ACTIVIDADES DE OPERACION**  
**POR EL AÑO TERMINADO A DICIEMBRE 31 DE 2004**  
**(Expresado en dólares americanos)**

	<u>2004</u>
	(Dólares)
<b>UTILIDAD NETA</b>	105
<b>AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	
Amortización diferencial cambiario	18.601
Depreciación de activo fijo	19.433
Ajuste pérdidas acumuladas	(1.584)
	<u>36.555</u>
<b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	13.745
Disminución (aumento) en impuestos anticipados	(3.208)
(Disminución) aumento en otras cuentas por pagar	800
(Disminución) aumento en impuestos fiscales	362
(Disminución) aumento en gastos acumulados	(12.715)
	<u>(1.016)</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u>35.539</u>

  
Sra. Rosalía de Villacrés  
GERENTE GENERAL

  
Ec. Jimmy Baque  
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 2004  
(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.

**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.

**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

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

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 2004, los equivalentes de efectivo consisten en depósitos en fondo de inversión en un Banco local por US\$ 82.195, devengan una tasa de interés promedio del 4% 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 2004 es el siguiente:

	2004
	(Dólares)
Saldos netos al inicio del año	136.075
Adiciones al costo	720.740
Gastos por depreciación del año	19.433
Ventas, retiros y ajustes, neto	-0-
<b>Saldos netos al final del año</b>	<b>837.382</b>

La adición corresponde ala compra de dos terrenos en al Puntilla-Sanboromdon lotización El Manglero, en subasta del Banco Central del Ecuador.

**4. Inversiones a Largo Plazo**

La compañía mantiene participaciones y bonos en el Banco Bolivariano según el siguiente detalle, los cuales se encuentran registrados a valor de adquisición, el cual no excede su valor de mercado.

EMPRESA	Partc. %	No. Acciones o Bonos	Saldo al 31-Dic-04	Valor de mercado
BCO. BOLIVARIANO	0,44%	126.281	101.421	101.421
BCO. BOLIVARIANO		49	790.000	790.000
<b>TOTAL</b>				<b>891.421</b>

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

El movimiento de inversiones a largo plazo del año terminado el 31 de diciembre del 2004 es el siguiente:

	2004 (Dólares)
Saldos netos al inicio del año	891.421
Adiciones	-0-
Ventas o Retiros	-0-
<b>Saldos netos al final del año</b>	<b>891.421</b>

**5. Documentos por Pagar Largo Plazo**

Un detalle de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre del 2004 es como sigue:

	2004 (Dólares)
Fideicomiso BASA	630.000
Arcatrading	1.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>1.630.000</b>

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

	2004 (Dólares)
2005	0
2006	32.504
2007	34.077
2008	1'035.726
2009	37.455
2010	39.268
2011	41.169
2012	43.161
2013	45.250
2014	47.440
2015	49.739
2016	52.144
2017	54.667
2018	57.313
2019	60.087
<b>TOTAL</b>	<b>1'630.000</b>

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

Al 31 de diciembre del 2004, el saldo de la deuda a largo plazo –constituye operaciones de crédito, las cuales tienen un vencimiento de 180 meses plazo y devengan tasas de interés equivalentes a las vigentes en el mercado bancario y pactadas entre las partes.

## **6. Patrimonio de los Accionistas**

### ***Capital Social***

El capital social autorizado y totalmente pagado consiste en 2500 acciones 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.

### ***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.

## **7. 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.

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

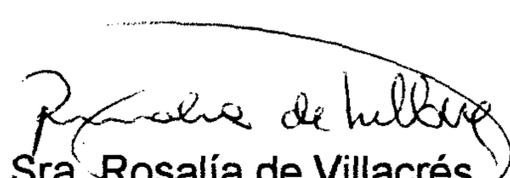
**8. Transacciones con partes y compañías relacionadas**

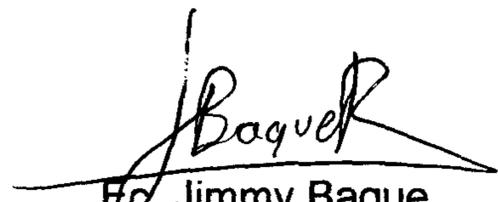
Durante el año 2004 existieron transacciones importantes con partes y compañías relacionadas las cuales se detallan a continuación:

Cuentas por pagar accionistas	98.681
Intereses pagados	75.000
<b>TOTAL</b>	<b>173.681</b>

**9. Eventos Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2004 y hasta la fecha de emisión de este informe (29 de mayo del 2006) 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

  
Sra. Rosalía de Villacrés  
GERENTE GENERAL

  
Ego. Jimmy Baque  
CONTADOR GENERAL