



**PREDIOS E INVERSIONES AMAZONAS  
PREINSA C. LTDA.**

24448

Guayaquil, 26 de Abril del 2010

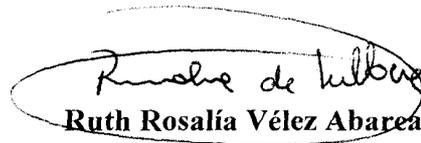
**Señores:  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
Ciudad.-**

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente informe de auditoria externa del año 2008, 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 Abarea de Villacrés**  
**GERENTE**

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

Guayaquil, 19 de Noviembre del 2009

## **DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

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

1. He auditado el balance general adjunto de **PREDIOS E INVERSIONES AMAZONAS (PREINSA) LTDA.** a diciembre 31 del 2008, 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 2008, 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 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 2008**  
**(Expresado en dólares americanos)**

**ACTIVOS**

**NOTA**

**ACTIVOS CORRIENTES**

Caja – bancos	5,063
Inversiones Temporales	4,649
Cuentas Por Cobrar Clientes	24,439
Cuentas Por Cobrar Compañías Relacionadas	63,942
Impuestos Anticipados	29,364
Inventarios	64,834

**ACTIVO FIJO**

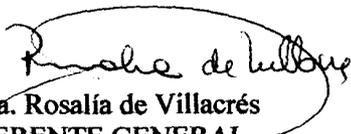
**3**

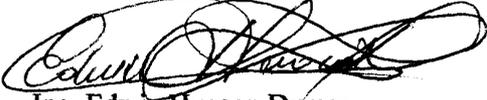
Terrenos	1.761,150
Vehículos	17,552
Equipo de Computación	352
Equipo de Oficina y Muebles y Enseres	468

**TOTAL ACTIVOS**

**1,971,813**  
=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

  
Sra. Rosalía de Villacrés  
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 2008**  
**(Expresado en dólares americanos)**

**PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**NOTAS**

**PASIVOS CORRIENTES**

Cuentas por Pagar Accionista	174,366
Depósitos en Garantía	3,400
Otras Cuentas por Pagar	22,951
Impuestos Fiscales	7,651

Documentos por Pagar Largo Plazo	1.571,144
----------------------------------	-----------

**5**

<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>1.779,512</b>
----------------------	------------------

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**6**

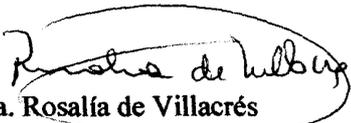
Capital suscrito	8,300
Reservas	11,296
Reserva de Capital	88,256
Utilidades Acumuladas	59,680
Utilidad del Ejercicio	24,769

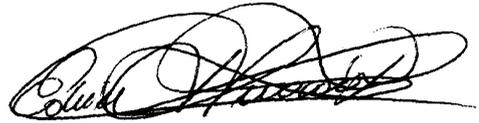
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>192,301</b>
--	----------------

<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>1.971,813</b>
----------------------------------	------------------

=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

  
Sra. Rosalía de Villacrés  
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 2008**  
**(Expresado en dólares americanos)**

**INGRESOS**

Ingresos por arrendamientos	68,600
Consultoría, Asesoría y Otros	101,918
Ventas de producto Terminado	<u>58,704</u>
<b>INGRESOS BRUTOS</b>	<b>229,222</b>

**EGRESOS**

Costo de ventas	61,599
Gastos operacionales	<u>27,733</u>
<b>COSTOS Y GASTOS OPERATIVOS</b>	<b>89,332</b>

**UTILIDAD OPERACIONAL** **139,890**

**INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES**

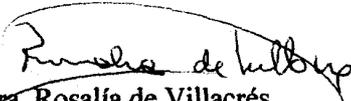
Pérdida en venta de Activos	- 236
Intereses ganados:	
Administración tributaria	925
Financieros	4,611
Intereses pagados:	
Fideicomiso	- 121,194

**UTILIDAD ANTES DE IMPTO** **23,996**

**IMPTO A LA RTA** **6,554**

**UTILIDAD NETA** **17,442**  
**=====**

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

  
Sra. Rosalía de Villacrés  
GERENTE GENERAL

  
Ing. Edwin Huacon Dumes  
CONTADOR GENERAL

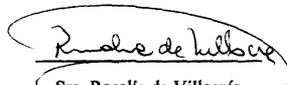


C.P.A. JOSE BASANTES HERNÁNDEZ  
Consultor Económico  
Auditor Externo SC-RNAE-2 353  
Licencia Profesional 14923  
Guayaquil - Ecuador

**PREDIOS E INVERSIONES AMAZONAS (PREINSA) LTDA.  
ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	Capital suscrito	Reservas	Reserva de capital	Utilidades Acumuladas	Total patrimonio de los <u>accionistas</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2007	2.500	10.112	88.180	37.111	137.903
Fusión por Absorción Maquimet	5.800	1.184	77	29.896	36.957
Utilidad neta				17.441	17.441
Saldos al 31 de diciembre del 2008	8.300	11.296	88.257	84.448	192.301

  
Sra. Rosalia de Villacrés  
Gerente General

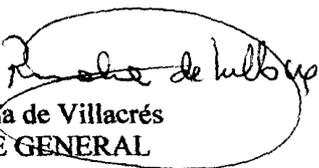
\_\_\_\_\_  
Ing. Edwin Huacon Dumes  
Contador General



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 FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO A DICIEMBRE 31 DE 2008  
(Expresado en dólares americanos)

	<u>2008</u> (Dólares)
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u></b>	
Efectivo recibido de clientes y otros	259.074
Efectivo pagado a empleados, proveedores y otros	<u>(137.300)</u>
Efectivo proveniente por las operaciones	121.774
Intereses pagados	(121.430)
Intereses ganados	5.536
Efectivo neto proveniente por las actividades de operación	<u>5.880</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u></b>	
Compras de activo fijo	(608,691)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(608,691)
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>	
Disminución en cuentas por pagar accionista	(190.707)
Deuda a largo plazo	797,725
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>607.018</u>
Disminución neta del efectivo y equivalentes de efectivo	4,207
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	5,505
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>9.712</u>

  
Sra. Rosalía de Villacrés  
GERENTE GENERAL

  
Ing. Edwin Huacon Dumes  
CONTADOR GENERAL

021

**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 2008**  
**(Expresado en dólares americanos)**

	<u>2008</u>
	(Dólares)
<b>UTILIDAD NETA</b>	17,442
<b>AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL</b> <b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE</b> <b>OPERACION:</b>	
Depreciación de activo fijo	816
	18,258
<b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	10.769
Disminución (aumento) en impuestos anticipados	9.788
Disminución (aumento) en inventarios	(64.834)
(Disminución) aumento en impuestos fiscales	(1.854)
(Disminución) aumento en otras cuentas por pagar	15.495
	<u>(12.378)</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN LAS</b> <b>ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u>5.880</u>

Sra. Rosalía de Villacrés  
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.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31 DE 2008**  
**(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



**C.P.A. JOSE BASANTES HERNÁNDEZ**

**Consultor Económico**

**Auditor Externo SC-RNAE-2 353**

**Licencia Profesional 14923**

**Guayaquil - Ecuador**

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 2005, los equivalentes de efectivo consisten en depósitos en fondo de inversión en un Banco local por US\$ 63,542, 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 2008 es el siguiente:

<b>Detalles</b>	<b>2008</b> <b>(Dólares)</b>
Saldos netos al inicio del año	<b>1,170,831</b>
Adiciones	1.044,574
Gastos por depreciación del año	-816
Ventas, retiros y ajustes, neto	-435,067
<b>Saldos netos al final del año</b>	<b>1.779,522</b>

Las Adiciones de activo fijo incluye la compra de un Terreno lote Predio San Jorge # 2 en subasta del Banco Central del Ecuador en el año 2008 por \$ 1.043,451, y la fusión con Maquinas y Metales Maquimet Cía. Ltda., por \$ 1,123 en muebles, equipos de oficina y computación.

Las ventas y retiros incluyen, absorción por parte del accionista Luis Villacres Smith de edificio en proceso con cuentas por pagar, y parte del terreno del Manglero, que fue cancelado por el accionista y lo cede a la compañía.

Edificio en Proceso	\$	255,358
Terreno el Manglero II (Basa)	\$	<u>179,182</u>
Total	\$	434,540

Y se vendieron a terceros equipo de cómputo por \$ 527

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

**4. Inversiones a Largo Plazo**

La compañía no mantiene inversiones a Largo plazo.

**5. Documentos por Pagar Largo Plazo**

Un detalle de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre del 2008 es como sigue:

<b>Dividendo</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>Dólares</b>
5	08-dic-09	37.455
6	03-dic-10	39.268
7	28-nov-11	41.169
8	22-nov-12	43.161
9	17-nov-13	45.250
10	12-nov-14	47.440
11	07-nov-15	49.737
12	01-nov-16	52.144
13	27-oct-17	54.668
14	22-oct-18	57.313
15	17-oct-19	60.087
<b>Fideicomiso BASA (Banco Central del Ecuador)</b>		<b>527.693</b>

<b>Dividendo</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>Dólares</b>
2	18-mar-09	46.502
3	13-mar-10	49.724
4	08-mar-11	53.170
5	02-mar-12	56.855
6	25-feb-13	60.795
7	20-feb-14	65.008
8	15-feb-15	69.513
9	10-feb-16	74.330
10	04-feb-17	79.482
11	30-ene-18	84.990
12	25-ene-19	90.879
13	20-ene-20	97.177
14	14-ene-21	103.912
15	09-ene-22	111.113
<b>Fideicomiso Mercantil Banco Central - T.P.D.</b>		<b>1.043.451</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1.571,144</b>

Al 31 de diciembre del 2008, el saldo de la deuda a largo plazo Fideicomiso BASA devenga una tasa de interés de aproximadamente 10% anual. Los saldos de la deuda al largo plazo con ARCATRADING no devengaron intereses y fueron cancelados en este periodo.

Al 31 de diciembre 2008 se mantiene una deuda con Fideicomiso Merc. Banco Central que se origina de la compra de un Terreno Lote San Jorge # 2.

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

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

### ***Capital Social***

El capital social autorizado y totalmente pagado consiste en 8300 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.

### ***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.

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

Durante el año 2008 existieron transacciones importantes con partes y compañías relacionadas las cuales se detallan a continuación:

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

Cuentas por pagar accionista	174,366
Cuentas por Cobrar Compañía Relacionada	2,551
Intereses Ganados	4,611
Ingresos por Arriendo	<u>31,200</u>
<b>TOTAL</b>	<b>212,728</b>

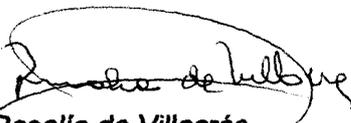
**9. Fusión por Absorción**

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. La compañía absorbente es Predios e Inversiones Amazonas PREINSA CIA. LTDA. El Balance General de MAQUIMET cortado al 30 de Abril del 2008 es como sigue:

ACTIVOS	607.150
PASIVOS	545.820
PATRIMONIO	61.330

**10. Eventos Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2008 y hasta la fecha de emisión de este informe (19 de Noviembre del 2009) 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 GENERAL

