



HERRERA CHANG

& asociados

RSM

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

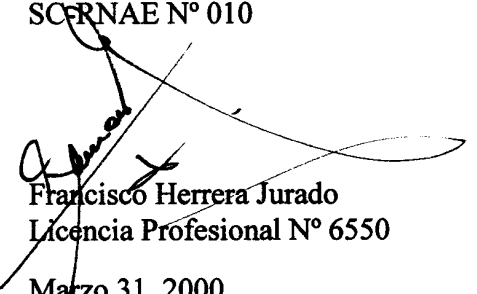
A la Junta General de Accionistas
Inmobiliaria Andina S. A.

Hemos auditado el estado de situación adjunto de **Inmobiliaria Andina S. A.** al 31 de diciembre de 1999, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. La preparación de estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros en base a nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos. La auditoría incluye un examen en base a pruebas selectivas, de la evidencia que respalda las cifras e informaciones reveladas en los estados financieros. La auditoría también incluye la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría ofrece una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Andina S. A.** al 31 de diciembre de 1999, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

HERRERA CHANG & ASOCIADOS
SCRNAE N° 010


Francisco Herrera Jurado
Licencia Profesional N° 6550

Marzo 31, 2000

Carchi 601 y Quisquis, Guayaquil - Ecuador

Teléfono: (593-4) 292000
Fax: (593-4) 281946

Apartado Postal: 09-01-8325

e-mail: herreraf@impsat.net.ec

Herrera Chang & Asociados
es una firma miembro
independiente de RSM
International, asociación de
firmas independientes de
contabilidad y consultoría

Inmobiliaria Andina S. A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION

31 de diciembre de 1999

En miles (excepto por la información del capital acciones)

Activos

Activo corriente

Caja bancos	S/.	414.864
-------------	-----	---------

Cuentas por cobrar:

Accionistas (nota 4)	1.450.619
----------------------	-----------

Otros	36
-------	----

Total cuentas por cobrar	<u>1.450.655</u>
--------------------------	------------------

Total activo corriente	<u>1.865.519</u>
------------------------	------------------

Propiedades y equipos, neto	19.804.866
-----------------------------	------------

Menos depreciación acumulada	<u>5.009.777</u>
------------------------------	------------------

Total propiedades y equipos, neto (nota 5)	<u>14.795.089</u>
--	-------------------

S/.	<u>16.660.608</u>
-----	-------------------

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros

Inmobiliaria Andina S. A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION

31 de diciembre de 1999

En miles (excepto por la información del capital acciones)

Pasivos y Patrimonio

Pasivo corriente:

Sobregiro bancario	30.449
Cuentas por pagar - otras	23.287
Gastos acumulados por pagar (nota 6)	473.817
Impuesto a la renta por pagar (nota 9)	222.360
Total pasivo corriente	<u>749.913</u>

Pasivo diferido -

Alquileres cobrados por adelantado (nota 7)	660.733
Total pasivos	<u>1.410.646</u>

Patrimonio:

Capital acciones suscritas: 5.000.000	
acciones nominativas de S/. 1.000 cada una	5.000.000
Reserva legal (nota 8)	108.000
Reserva facultativa	39.194
Reserva por revalorización del patrimonio (nota 3)	8.509.149
Utilidades disponibles	<u>1.593.619</u>
Total patrimonio	<u>15.249.962</u>
	<u>S/. 16.660.608</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros

Inmobiliaria Andina S. A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE RESULTADOS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 1999

En miles

Ingresos:

Alquileres (nota 4)	S/. 3.331.903
Intereses ganados	195.255
Otros	492.418
Total ingresos	<u>4.019.576</u>

Gastos de operación: (nota 4)

Gastos de administrativos	1.858.050
Gastos financieros	<u>1.360</u>
Total gastos de operación	<u>1.859.410</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores sobre las utilidades e impuestos	2.160.166

Participación de trabajadores sobre las utilidades	<u>324.025</u>
Utilidad antes del impuesto a la circulación de capitales y rentas	<u>1.836.141</u>

1% Impuesto a la circulación de capitales (nota 9) 67.876

Impuesto a la renta (nota 9) 222.360

Utilidad neta S/. 1.545.905

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros

Inmobiliaria Andina S. A.**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 1999

En miles

	<u>Capital suscrito</u>	<u>Capital no pagado</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>	<u>Utilidades disponibles</u>	<u>Total</u>
Saldo al inicio del año	S/. 5.000.000	-69.013	0	0	3.645.806	0	1.080.317	9.657.110
Transferencias		69.013	108.000	39.194			-216.207	0
Pago de dividendo acciones							-864.110	-864.110
Corrección monetaria 1999 (nota 3)					4.059.172	804.171	47.714	4.911.057
Compensación del saldo acreedor (nota 3)					804.171	-804.171		0
Utilidad neta							1.545.905	1.545.905
Saldo al final del año	S/. <u>5.000.000</u>	<u>0</u>	<u>108.000</u>	<u>39.194</u>	<u>8.509.149</u>	<u>0</u>	<u>1.593.619</u>	<u>15.249.962</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros

Inmobiliaria Andina S. A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 1999

En miles

Flujos de efectivo en las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	S/. 3.331.903	
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-1.360.829	
Gastos financieros pagados	-1.360	
Intereses ganados	195.255	
Impuestos sobre la renta y circulación pagados	-196.117	
Otros	67	
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		1.968.919

Flujos de efectivo en las actividades de inversión -

Adquisición de propiedades y equipos	-29.141
--------------------------------------	---------

Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:

Proveniente de sobregiro bancario	30.449	
Valores entregados a relacionadas -	-1.790.015	
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		-1.759.566

Aumento neto en efectivo	180.212
--------------------------	---------

Efectivo al inicio del año	234.652
----------------------------	---------

Efectivo al final del año	S/. <u>414.864</u>
---------------------------	--------------------

P A S A N

Inmobiliaria Andina S. A.

VIENEN

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto
por las actividades de operación.

Utilidad neta	S/. 1.545.905
---------------	---------------

Partidas de conciliación entre la utilidad neta y
el efectivo neto provisto por las actividades de operación:

Depreciación	548.946	
Alquileres devengados	-492.351	
Total partidas conciliatorias		56.595

Cambios en activos y pasivos

Disminución en cuentas por cobrar	1.535	
Aumento en cuentas por pagar	7.677	
Aumento en gastos acumulados por pagar	263.088	
Aumento en impuesto a la renta por pagar	94.119	
Total cambios en activos y pasivos		366.419

Efectivo neto provisto por las actividades
de operación

S/. 1.968.919

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros

INMOBILIARIA ANDINA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

31 de diciembre de 1999

1.- Operaciones

INMOBILIARIA ANDINA S. A. se constituyó el 30 de mayo de 1974 y su domicilio principal está ubicado en el cantón Samborondón. Su actividad es la compra, venta y administración de bienes muebles e inmuebles.

En los últimos años, la Compañía ha desarrollado sus operaciones en una economía seriamente afectada por el deterioro de la capacidad de producción y comercialización de los sectores productivos, acentuada en el año 1999 por la alta iliquidez producto del congelamiento de los fondos depositados en los bancos, la fragilidad del sistema bancario, la declaratoria de la moratoria de la deuda pública, los altos índices de inflación y devaluación; todo esto ha ocasionado una gran depresión económica.

En enero 21 del 2000 hubo cambio del Presidente de la República quien había anunciado en enero 9, el plan de dolarización con un tipo de cambio de S/.25.000 por US\$1. El nuevo Presidente ratificó este sistema monetario, para lo cual se ha aprobado la Ley de Transformación Económica. Por otro lado, el Fondo Monetario Internacional ha aprobado el plan presentado por el Gobierno, lo que conllevará la apertura de créditos con el exterior.

La dolarización se inicia con la demanda restringida y con la producción deprimida, se espera que el nivel de precios aún suba sustancialmente en el 2000 (a febrero del 2000, 25,8%) y no se puede establecer las consecuencias de estos factores en los eventos futuros en la economía nacional y en la Compañía.

2.- Resumen de políticas importantes de contabilidad

Sus políticas importantes de Contabilidad son:

a) Base de presentación

La Compañía lleva sus registros de contabilidad y prepara sus estados financieros de acuerdo con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, entidad encargada de su control y vigilancia.

Las diferencias principales entre las normas de contabilidad de la Superintendencia de Compañías y los principios de contabilidad generalmente aceptados son las siguientes:

- Las normas de corrección monetaria, requieren únicamente la reexpresión de las cuentas no monetarias del estado de situación y que el efecto neto de la reexpresión se registre en el patrimonio. Los principios de contabilidad generalmente aceptados requieren la reexpresión de todos los estados financieros y que el efecto de la reexpresión se lleve a los resultados del período.
- El diferencial cambiario de los activos y pasivos en moneda extranjera se puede llevar a resultados, a reexpresión monetaria o diferirlos hasta cinco años. Los principios de contabilidad generalmente aceptados requieren que se lleven a resultados. La Compañía no tiene activos y pasivos en moneda extranjera.

b) Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos están registrados al costo de adquisición más corrección monetaria efectuadas de acuerdo a disposiciones legales (nota 5).

El costo y la corrección monetaria son depreciados por el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los activos, con excepción de aquellos bienes cuyo costo es menor a S/.100.000 que se los deprecia dentro del ejercicio; los porcentajes anuales de depreciación son los siguientes:

- Edificios	5%
- Muebles y equipos	10%
- Vehículos	20%
- Equipos de computación	20%

3 Corrección monetaria

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador establece la obligatoriedad para las entidades bajo su control de la aplicación del sistema de corrección monetaria de los estados financieros de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y sus reglamentos. Las disposiciones son las siguientes:

- Al cierre de cada ejercicio anual, se reexpresan los activos no monetarios y el patrimonio; el monto neto del ajuste se refleja en una cuenta de patrimonio denominada reexpresión monetaria la que no está sujeta a reexpresión. La reexpresión se determina en función de la variación porcentual que registre entre diciembre, año previo, y noviembre del año actual, el índice general nacional de precios al consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), excepto por las inversiones en acciones en compañías que se ajustan al menor costo entre el costo y corrección monetaria y el valor patrimonial proporcional. El porcentaje de ajuste de corrección monetaria para el año 1999 fue el 53%.

- La cuenta reserva por revalorización del patrimonio, acumula el efecto de la reexpresión monetaria de las cuentas patrimoniales, excepto utilidades o pérdidas. El saldo de esta cuenta está sujeta a reexpresión y no puede distribuirse entre sus accionistas, pero puede ser objeto de capitalización previa decisión de la Junta General de Accionistas, luego de compensar las pérdidas acumuladas o del ejercicio y el saldo deudor de la cuenta reexpresión monetaria, si lo hubiere.
- La cuenta reexpresión monetaria no está sujeta a reexpresión y acumula el efecto de la corrección monetaria, su saldo al final del año puede ser de naturaleza deudora o acreedora. De acuerdo a disposiciones legales vigentes, el saldo deudor o acreedor de reexpresión monetaria, se transfiere a reserva por revalorización del patrimonio, el saldo acreedor transferido ascendió a S/.804.171 miles.
- Las disposiciones de corrección monetaria contemplan que el diferencial cambiario resultante de la actualización de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera al cierre del ejercicio, se pueden ajustar con Reexpresión monetaria o se pueden diferir para amortizar hasta en 5 años a partir del año 2000, en este último caso las compañías no podrán repartir utilidades a sus socios o accionistas hasta cuando se haya amortizado totalmente el diferencial cambiario diferido.

El efecto de la aplicación del sistema de corrección monetaria por el año 1999 en los estados financieros de la Compañía es el siguiente:

	Miles S/.
Propiedades y equipos	4.911.057
Patrimonio	<u>-4.106.886</u>
	<u>804.171</u>

Las disposiciones de corrección monetaria descrita no contempla la reexpresión de los estados de resultados y de flujos de efectivo los que se presentan en sucres históricos, excepto por la depreciación y amortización de los activos que están sujetos a reexpresión monetaria. A partir del año 2000, la Ley de Reordenamiento en Materia Económica, en el área Tributario-Financiera, establece la aplicación del sistema de corrección monetaria integral de los estados financieros, mediante el ajuste de los activos y pasivos no monetarios, cuentas de patrimonio y de resultados con el porcentaje de ajuste equivalente a la variación porcentual del Índice General de Precios al Consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). El efecto del ajuste de la corrección monetaria de los estados financieros integrales, de acuerdo a las disposiciones establecidas para cada cuenta, se registrará en resultados.

El índice general nacional de precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) y la variación porcentual anual durante los últimos tres años son como sigue:

Año	Índice a diciembre	Porcentaje de variación anual
1997	194,7	30,70
1998	279,2	43,40
1999	448,7	60,70

4.- Transacciones con partes relacionadas

La Compañía brinda el servicio de alquiler de oficinas y locales comerciales de su propiedad a compañías relacionadas.

Realiza y recibe préstamos de accionistas, sin vencimiento específico, a la tasa de interés de mercado.

Recibe, entrega y recupera servicios de personal.

Las transacciones que afectaron a resultados se descomponen así:

	Miles S/.
Ingresos de alquileres	3.329.903
Gastos-servicios de computación	25.000
Recuperación gastos de personal	457.139
Gastos- reembolso de personal	187.486

5.- Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre de 1999 el movimiento de propiedades y equipos, en miles de sucres, es como sigue:

	Saldo al 31-12-98	Adiciones	Baja	Corrección Monetaria	Saldo al 31-12-99
Costo:					
Terrenos	663.631	0	0	0	663.631
Edificios	2.034.182	0	0	0	2.034.182
Muebles y equipos	62.311	1.938	0	0	64.249
Vehículos	330.000	0	0	0	330.000
Equipos de computación	20.332	27.202	-6.081	0	41.453
Total costo	3.110.456	29.140	-6.081	0	3.133.515

Corrección monetaria:

Terrenos	3.272.270	0	0	2.086.028	5.358.298
Edificios	6.237.831	0	0	4.069.638	10.307.469
Muebles y equipos	186.577	0	0	91.116	277.693
Vehículos	345.773	0	0	358.159	703.932
Equipos de computación	19.654	0	0	4.305	23.959
Total corrección monetaria	10.062.105	0	0	6.609.246	16.671.351
Total costo y corrección monetaria	13.172.561	29.140	-6.081	6.609.246	19.804.866
Total depreciación acumulada del costo y corrección monetaria	2.768.724	548.946	-6.081	1.698.188	5.009.777
Propiedades y equipos, neto	10.403.837				14.795.089

En 1999, el costo más la corrección monetaria al 31 de diciembre de 1998 de las propiedades y equipos se actualizó aplicando la variación del índice general nacional de precios al consumidor al 30 de noviembre de 1999; las adiciones se actualizaron utilizando el índice proporcional a los meses transcurridos. La depreciación acumulada se actualizó siguiendo igual procedimiento.

El cargo a gastos por depreciación de las propiedades y equipos fue de S/.548.946 miles, incluye la depreciación de la corrección monetaria efectuada.

6.- Gastos acumulados por pagar

El movimiento de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre 1999 es:

	Saldo al 31-12-98	Provisiones	Pagos	Saldo al 31-12-99
Décimo Tercer, Cuarto y Quinto sueldo	1.437	42.084	38.769	4.752
Fondo de reserva	527	20.185	10.428	10.284
Vacaciones	724	19.141	8.362	11.503
Obligaciones contingentes	39.126	83.424	0	122.550
Participación de trabajadores sobre utilidades	152.589	324.025	152.589	324.025
Agua, luz y teléfono	16.326	4.213	19.836	703
	210.729	493.072	229.984	473.817

7.- Alquileres cobrados por adelantado

El movimiento de alquileres cobrados por adelantado al 31 de diciembre de 1999 en miles de sucres, es así:

	Saldo al 31-12-98	Devengado	Saldo al 31-12-99
Alquileres cobrados por adelantado	1.153.084	492.351	660.733

8.- Reserva legal

La Ley de Compañías del Ecuador exige que la compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades líquidas anuales, hasta que esta reserva alcance por lo menos el 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

9.- Impuestos a la renta, a la circulación de capitales, al valor agregado

Las autoridades fiscales han revisado hasta el 31 de diciembre de 1996 las declaraciones de Impuesto a la Renta que ha presentado la compañía.

A partir del 1 de enero de 1999, entró en vigencia el Impuesto a la Circulación de Capitales (ICC), el mismo que grava las operaciones y transacciones monetarias que se realizan a través de las instituciones del sistema financiero nacional en moneda nacional, extranjera y en UVC, este impuesto hasta abril 30 de 1999 sustituyó al impuesto a la renta.

A partir de mayo 1° de 1999 se restituyó el impuesto a la renta con una tarifa del 15% para la sociedades para los ocho meses hasta el 31 de diciembre de 1999 y se amplió el ámbito del impuesto al valor agregado a todos los servicios prestados.

Las tasas para el año 2000 son:

Impuesto a la circulación de capitales	0,80%
Impuesto a la renta, para sociedades	25%
Impuesto al valor agregado	12%

El gasto de impuesto a la renta sobre las utilidades, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 1999, difiere del cálculo de aplicar la tarifa legal del 15% sobre las utilidades de capital por lo siguiente:

	Enero-Abril	En miles Mayo-Dic.	Total
Utilidad antes de Impuestos a la circulación de capitales y renta	385.300	1.450.841	1.836.141
Más gasto no deducible:			
Impuesto al patrimonio		93.080	93.080
Menos:			
1% Impuesto a la circulación de capitales	6.355	61.521	67.876
Base para impuesto a la renta		1.482.400	1.861.345
Impuesto a la renta		S/ 222.360	222.360

10.- Eventos sub-secuentes:

El 13 de marzo del 2000 se publicó la Ley de Transformación Económica del Ecuador (nota 1) la que implementa el sistema monetario de dolarización o de libre circulación del dólar de los Estados Unidos de América en el Ecuador. Esta Ley reforma a la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado, y otros cuerpos legales relacionados con la materia, adicionalmente se reforman las leyes de las áreas de telecomunicaciones, electricidad e hidrocarburos y laboral.

Las principales reformas relacionadas a las sociedades, son:

- La contabilidad se llevará en US Dólares.
- Las tasas de interés activas y pasivas pactadas en sucres y dólares, se reajustarán, a partir del 11 de enero de 2000 a las siguientes tasas, excepto las tasas inferiores vigentes:

Tasa activa	16,82%
Tasa pasiva	9,35%

- Se dispone la reprogramación de pasivos con el sistema financiero, cuyos saldos sean hasta US\$50,000, con plazos de 3 a 7 años.
 - Se estipula la unificación salarial de forma gradual hasta el 2005.
-