

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 del 2000, 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.

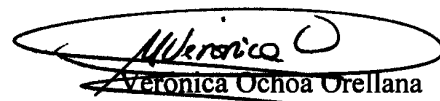
En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Andina S. A.** al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

En el año 2000, la Compañía presenta sus estados financieros en US Dólares, de acuerdo a disposiciones de la Ley para la Transformación Económica del Ecuador y de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Herrera Chang & Asociados

No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 010

Abril 23, 2001


Verónica Ochoa Orellana
No. de Licencia
Profesional: 0.30029

Carchi 601 y Quisquis, Guayaquil - Ecuador

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

e-mail: herreraf@impsat.net.ec

P.O. Box: 09-01-8325

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 del 2000

Activos

Activo corriente:

Caja y Bancos	US\$	650.05
---------------	------	--------

Cuentas por cobrar:

Compañías relacionadas (nota 4)	172,000.00
---------------------------------	------------

Otras	<u>4.82</u>
-------	-------------

Total cuentas por cobrar	172,004.82
--------------------------	------------

Gastos pagados por anticipado	<u>14,428.57</u>
-------------------------------	------------------

Total activo corriente	187,083.44
------------------------	------------

Propiedades y equipos	1,760,102.70
-----------------------	--------------

Menos depreciación acumulada	<u>468,247.32</u>
------------------------------	-------------------

Total propiedades y equipos, neto (nota 5)	<u>1,291,855.38</u>
--	---------------------

US\$	<u>1,478,938.82</u>
------	---------------------

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros

INMOBILIARIA ANDINA S. A.

(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION

31 de diciembre del 2000

Pasivos y Patrimonio**Pasivo corriente:**

Sobregiros bancarios	US\$	69,375.99
Cuentas por pagar - otras		44,936.34
Gastos acumulados por pagar (nota 6)		18,351.81
Impuesto a la renta por pagar (nota 8)		<u>6,012.12</u>
Total pasivo corriente		138,676.26

Pasivo diferido

Alquileres cobrados por adelantado (nota 7)		<u>134,638.74</u>
Total pasivos		273,315.00

Patrimonio:

Capital participaciones-suscritas pagadas 5.000.000		
participaciones suscritas de US\$0.04 cada una	200,000.00	
Aportes para futuras capitalizaciones	744,575.28	
Reserva facultativa	-1,186.90	
Reserva por revalorización del patrimonio	170,786.38	
Reexpresión monetaria	53,880.15	
Utilidades disponibles	<u>37,568.91</u>	
Total patrimonio		<u>1,205,623.82</u>
	US\$	<u>1,478,938.82</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 del 2000

Ingresos:

Alquileres (nota 4)	US\$	337,950.08
Intereses ganados		1,358.49
Otros		<u>31,785.30</u>
Total ingresos		371,093.87

Gastos de operación: (nota 4)

Gastos de ventas	4.48	
Gastos de administración	324,834.23	
Gastos de financieros	<u>412.41</u>	
Total gastos de operación		<u>325,251.12</u>
Utilidad operacional		45,842.75

Resultados por exposición a la inflación (nota 3)

Utilidad antes de participación de trabajadores sobre las utilidades e impuesto a la renta	<u>13,088.87</u>
	58,931.62

Participación de trabajadores sobre las utilidades

Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>8,839.74</u>
	50,091.88

Impuesto a la renta

	<u>12,522.97</u>
--	------------------

Utilidad neta

US\$	<u>37,568.91</u>
------	------------------

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 del 2000

		Capital acciones	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Utilidades disponibles	Total
Saldo al inicio del año, previamente informado (nota 11)	US\$	256,070.27	0.00	5,531.12	2,007.28	435,788.02	0.00	81,615.69	781,012.38
Ajustes años anteriores (nota 9)		0.00	0.00	0.00	-1,519.65	-13,727.69	0.00	3,190.79	-12,056.55
Ajuste por la brecha existente entre índices de devaluación e inflación a diciembre 31, 1999. (nota 11)		0.00	0.00	0.00	0.00	294,505.67	184,151.20	17,058.39	495,715.26
Saldo al inicio del año, ajustado		256,070.27	0.00	5,531.12	487.63	716,566.00	184,151.20	101,864.87	1,264,671.09
Ajuste por devaluación de S/.19.525,89 a S/.25.000		-56,070.27	0.00	-1,211.12	-106.75	57,388.15	-40,322.74	0.00	-40,322.73
Transferencia de utilidades		0.00	0.00	9,018.32	0.00	0.00	0.00	-9,018.32	0.00
Entrega de dividendos		0.00	0.00	0.00	-1,567.78	0.00	0.00	-54,725.67	-56,293.45
Transferencias a aumento capital		0.00	744,575.28	-13,338.32	0.00	-693,116.08	0.00	-38,120.88	0.00
Utilidad neta		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	37,568.91	37,568.91
Transferencia		0.00	0.00	0.00	0.00	89,948.31	-89,948.31	0.00	0.00
Saldo a diciembre 31, 2000	US\$	<u>200,000.00</u>	<u>744,575.28</u>	<u>0.00</u>	<u>-1,186.90</u>	<u>170,786.38</u>	<u>53,880.15</u>	<u>37,568.91</u>	<u>1,205,623.82</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 del 2000

Incremento (Disminución) en efectivo:

Flujos de efectivo en las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	US\$ 274,159.50	
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-188,738.95	
Impuesto sobre la renta pagado	-29,833.82	
Intereses, neto	<u>1,358.49</u>	
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		56,945.22

Flujos de efectivo en las actividades de inversión:

Adquisición de muebles y equipos		-142,778.00
----------------------------------	--	-------------

Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:

Aumento en sobregiros bancarios	68,158.03	
Entrega de dividendos	-56,294.52	
Entregas de accionistas	<u>58,024.76</u>	
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>69,888.27</u>

Disminución neta de efectivo		-15,944.51
------------------------------	--	------------

Efectivo al inicio del año	21,246.87	
Pérdida por devaluación	<u>-4,652.31</u>	<u>16,594.56</u>

Efectivo al final del año	US\$	<u>650.05</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		US\$ 37,568.91
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto provisto por las actividades de operación		
Depreciación	70,166.00	
Resultado por exposición a la inflación	<u>-13,088.87</u>	
Total partidas conciliatorias		57,077.13
Cambios en activos y pasivos:		
Aumento en cuentas por cobrar	-172,003.38	
Aumento en pagos anticipados	-14,428.57	
Aumento en cuentas por pagar	44,004.86	
Disminución en gastos acumulados por pagar	-600.87	
Pagos de impuesto a la renta por pagar	-2,882.28	
Aumento en ingresos diferidos	<u>108,209.42</u>	
Total cambios en activos y pasivos		<u>-37,700.82</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		US\$ <u>56,945.22</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros

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

31 de diciembre del 2000

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.

El ambiente del País, a inicios del año, estuvo convulsionado por la agravante crisis económica provocada por la falta de medidas oportunas, el feriado bancario y el congelamiento del dinero; originando el 21 de enero la transición de un nuevo gobierno, acentuando una imagen de inestabilidad política. El Presidente entrante, logró ejecutar las siguientes medidas económicas: ratificó el cambio del sistema monetario al "esquema de dolarización," el acuerdo con el Fondo Monetario Internacional y la renegociación de la deuda dando un significativo respiro al País, especialmente a su economía. Sin embargo, la dependencia de los ingresos petroleros, la caída de los precios del crudo, la ausencia de un modelo económico a largo plazo, reforzado con políticas de Estado y la falta de control en el gasto público, podrían ocasionar una grave crisis financiera y fiscal.

Una amenaza latente es la fragilidad bancaria, un gran porcentaje de la banca se encuentra en poder del Estado.

La frágil recuperación económica es muy vulnerable, las expectativas inflacionarias alimentadas por la percepción sobre la falta de un programa dinámico de gobierno para impulsar la producción, la incapacidad del Congreso para legislar, acelerar la modernización del País y la incertidumbre sobre el proceso de conformación de autonomías, ocasionan que al finalizar el año 2000, los ciudadanos experimenten una notable reducción en su poder adquisitivo generando que la tasa de inflación anual ascendiera al 91%, registrándose como la mayor tasa observada en los últimos años.

Las compañías se han desenvuelto en este ambiente económico, lo que les ha provocado reducción de sus actividades, liquidez y rentabilidad. La evolución futura de la economía nacional y sus consecuencias, si las hubiere, sobre la posición económica y financiera de la Compañía, no puede ser determinada.

2.- Resumen de políticas importantes de contabilidad

Sus políticas importantes de Contabilidad se detallan a continuación:

a) **Bases de presentación**

La Compañía lleva sus registros de contabilidad y prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC promulgadas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, y aprobadas por la Superintendencia de Compañías entidad encargada de su control y vigilancia.

Las diferencias principales entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC y los principios de contabilidad generalmente aceptados son las siguientes:

- La conversión de estados financieros a dólares de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad requiere que al estado de situación, partidas no monetarias, se efectúe el ajuste integral de inflación a la fecha de transición; luego se aplique el índice especial de corrección de brecha entre los índices de inflación y devaluación desde diciembre 31 de 1991 o fecha de origen en caso de ser posterior y la fecha de transición; y estos saldos ajustados dividirlos para S/.25.000 con lo que se obtiene los saldos convertidos a US Dólares. El efecto de los ajustes por inflación y devaluación se afecta a: resultados por los efectos por los 3 meses al 31 de marzo del 2000, y a patrimonio el efecto correspondiente a años anteriores. Los principios de contabilidad generalmente aceptados requieren la conversión de todos los estados financieros y que el efecto se lleve a los resultados del período.
- Las inversiones en acciones se presentan al costo de adquisición convertido a US Dólares de acuerdo a regulaciones locales (nota 3). Los principios de contabilidad generalmente aceptados requieren el registro de las inversiones en acciones por el método de participación patrimonial cuando se posee del 20% al 50% del capital accionario con derecho a voto y la consolidación de los estados financieros cuando se posee más del 50% del capital accionario con derecho a voto.

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 US\$4.00 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 y conversión de estados financieros a US Dólares.

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador estableció la obligatoriedad para las entidades bajo su control de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC N° 17 "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización"; que en resumen dispone lo siguiente:

- El ajuste integral de inflación de las partidas no monetarias del balance general (estado de situación) por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 y la fecha de transición, marzo 31, 2000; el monto neto del ajuste se refleja en los resultados del período en la cuenta **"Resultado por exposición a la inflación"**. La reexpresión se determina en función de la variación porcentual que registre entre noviembre del año previo, y febrero 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 al 31 de marzo del 2000 fue el 32.81%.
- Ajustar las partidas no monetarias del balance general para reconocer el cambio del poder adquisitivo del Sucre con relación al Dólar de los Estados Unidos de América, por el índice especial de corrección de brecha, el cual surge de la variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación por el período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991, o fecha de origen en caso de ser posterior, y la fecha de transición. Los índices de brechas aplicados están publicados en la Nec 17. Como referencia los índices de brechas aplicados son:

a) Período entre diciembre 1991 a diciembre de 1999	0,26885
b) Período entre enero a marzo 2000	(0,0359654)

El efecto del ajuste de las partidas no monetarias producto de la aplicación del sistema de corrección monetaria y el índice especial de corrección de brecha, se registrará en las siguientes cuentas:

- a) En la cuenta patrimonial "Reexpresión monetaria", (R.M.) el efecto acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999; y,
- b) En la cuenta "Resultado por exposición a la inflación", (R.E.I.) el efecto de la Corrección monetaria e índice especial de corrección de brecha por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 y la fecha de transición.

El efecto de la aplicación del sistema de corrección monetaria y el esquema de dolarización al 31 de marzo del 2000, en los estados financieros de la Compañía es el siguiente:

	Corrección monetaria	Corrección por brechas	
	Enero-Marzo/2000	a Dic 31/99	a Marzo 31/2000
	R.E.I	R.M.	R.E.I
	En miles de sucres		
			Total
Propiedades y equipos	4,870,380	11,675,409	-1,128,923
Patrimonio	-3,924,571	-8,079,693	510,338
	<u>945,809</u>	<u>3,595,716</u>	<u>-618,585</u>
			<u>3,922,940</u>

Las disposiciones de corrección monetaria y el ajuste por el índice de brecha descritos, no contempla la reexpresión de los estados de resultados y de flujos de efectivo.

La cuenta reserva por revalorización del patrimonio, acumula el efecto de la corrección monetaria por inflación y por la brecha entre inflación y devaluación de las cuentas patrimoniales, excepto utilidades o pérdidas. Los saldos de las cuentas Reserva por revalorización de patrimonio y Reexpresión monetaria se presentan en "Reserva de Capital".

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:

	Indices Inflación	
	Indice a	Porcentaje de
Año	Diciembre	variación anual
1998	279.2	43.40
1999	448.7	60.70
2000	857.0	91.00

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 y entrega servicios de personal.

Las transacciones que afectaron a resultados se descomponen así:

	US\$
Ingresos de alquileres	337,950.00
Gastos-servicios	168,000.00
Recuperación gastos de personal	29,237.00

5.- Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre del 2000 el movimiento de propiedades y equipos, es como sigue:

	En miles de sucres					En US\$		
	Saldo al 31-12-1999	Ajustes	Corrección y conversión	Transf.	Saldo antes de conversión	US\$	Adiciones	Saldo al 31-12-2000
Costo:								
Terrenos	663,631	0	0	10,795,570	11,459,201	458,368	0	458,368
Edificios	2,034,182	0	0	23,735,230	25,769,412	1,030,776	138,690	1,169,466
Muebles y equipos	64,249	0	0	561,240	625,489	25,020	2,376	27,396
Equipos de computación	330,000	0	0	48,332	378,332	15,133	1,712	16,845
Vehículos	41,453	0	0	2,159,227	2,200,680	88,027	0	88,027
Total costo	3,133,515	0	0	37,299,599	40,433,114	1,617,324	142,778	1,760,102
Corrección monetaria:								
Terrenos	5,358,298	0	5,437,272	-10,795,570	0	0	0	0
Edificios	10,307,469	298,802	13,128,959	-23,735,230	0	0	0	0
Muebles y equipos	277,693	0	283,547	-561,240	0	0	0	0
Equipos de computación	23,959	0	24,373	-48,332	0	0	0	0
Vehículos	703,932	0	1,455,295	-2,159,227	0	0	0	0
Total corrección monetaria	16,671,351	298,802	20,329,446	-37,299,599	0	0	0	0
Total costo y corrección moneta	19,804,866	298,802	20,329,446	0	40,433,114	1,617,324	142,778	1,760,102
Depreciación acumulada:								
Costo	1,319,686	0	0	8,632,345	9,952,031	398,081	70,166	468,247
Corrección monetaria	3,690,091	29,667	4,912,587	-8,632,345	0	0	0	0
Total depreciación acumulada	5,009,777	29,667	4,912,587	0	9,952,031	398,081	70,166	468,247
Propiedades y equipos, neto	14,795,089					1,219,243		1,291,855

El cargo a gastos por depreciación de las propiedades y equipos fue de US\$70,166.00

La Compañía ajustó la corrección monetaria de años anteriores, cuyo efecto neto fue incrementar edificios por S/.269.135 miles de sucres que equivalen a US\$13,783.26, y Reserva por revalorización del patrimonio.

6.- Gastos acumulados por pagar

Los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2000 es:

	<u>US\$</u>
Décimo Tercer, Cuarto y Quinto sueldo	131.39
Fondo de reserva	623.02
Vacaciones	1,078.21
Obligaciones contingentes	7,454.19
Participación de trabajadores sobre utilidades	8,839.75
Agua, luz y teléfono	225.25
	<u>18,351.81</u>

El movimiento durante el 2000 fue:

	<u>US\$</u>
Saldo al inicio	24,266.09
Ajuste por devaluación	-5,313.41
Adiciones	20,870.49
Pagos	-21,471.36
Saldo al final del año	<u>18,351.81</u>

7.- Alquileres cobrados por adelantado

El movimiento de alquileres cobrados por adelantado al 31 de diciembre del 2000 es así:

	<u>US\$</u>
Saldo al inicio del año	33,838.82
Pérdida por devaluación	-7,409.50
Adiciones	138,690.00
Devengado	-30,480.58
Saldo al final del año	<u>134,638.74</u>

8.- Impuesto a la renta

Las autoridades fiscales no han revisado las declaraciones de Impuesto a la Renta que ha presentado la Compañía desde la fecha de su constitución.

A partir de enero 1° del 2001 se derogó el Impuesto a la circulación de capitales.

9.- Ajustes años anteriores

El saldo al inicio del año de las cuentas patrimoniales se ajustaron por la reliquidación de la corrección monetaria de años anteriores de propiedades, equipos y patrimonio.

10. Aportes para futuras capitalizaciones

La Junta General de Accionistas celebrada el 18 de agosto del 2000 resolvió aumentar el capital de la Compañía en US\$750,000.00 con la capitalización de: Reserva legal por US\$13,338.32, Reserva por revalorización del patrimonio por US\$693,116.08, Utilidades acumuladas por US\$38,120.88 y el saldo por aporte se pagará en el año 2001.

11. Patrimonio

Según Resolución de la Superintendencia de Compañías N° 01.Q-ICI 001 del 28 de Marzo del 2001, los saldos del patrimonio al 31 de diciembre de 1999 para convertirlos a US Dólares se dividirán para S/.19.525,89; cotización determinada por el Banco Central a esa fecha y que consta en la NEC 17.

A efectos de la conversión de los estados financieros a US Dólares, a los saldos convertidos del patrimonio se le agrega el ajuste de brecha al 31 de diciembre de 1999.

		Capital acciones	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Utilidades disponibles	Total
Saldo al inicio del año reportado	Miles S/.	5,000,000	108,000	39,194	8,509,149	0	1,593,619	15,249,962
Convertidos a dólares a la tasa de S/.19.525,89	US\$	256,070.27	5,531.12	2,007.28	435,788.02	0.00	81,615.69	781,012.38
Ajuste por la brecha existente entre índices de devaluación e inflación a diciembre 31, 1999;	Miles S/.	0	0	0	7,637,323	3,595,716	442,370	11,675,409
Con regresión.	Miles S/.	0	0	0	5,750,485	3,595,716	333,080	9,679,281
Convertidos a dólares a la tasa de S/.19.525,89	US\$	0.00	0.00	0.00	294,505.67	184,151.20	17,058.39	495,715.26