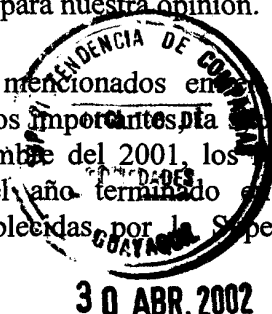


21255

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

- 1.- Hemos auditado el estado de situación adjunto de **Inmobiliaria Andina S. A.** al 31 de diciembre del 2001, 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 estos estados financieros en base a nuestra auditoría.
- 2.- Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye un examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas 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.
- 3.- 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 2001, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.
- 4.- Al 31 de diciembre del 2001, los estados financieros de la Compañía presentan que los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$47.048; aunque US\$94.235 corresponde a deudas con compañías relacionadas.



Carchi 601 y Quisquís, 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.

# Herrera Chang

& Asociados

**RSM**

- 5.- 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 5, 2002

*Miguel Chang de Herrera*  
Miguel Chang de Herrera  
Socio

30 ABR. 2002



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 2001

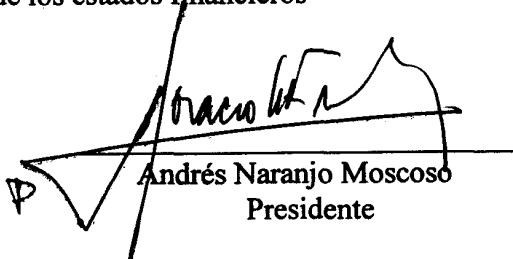
**Activos**

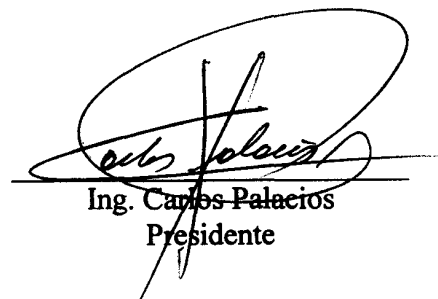
Activo corriente:

|                                |      |         |
|--------------------------------|------|---------|
| Caja y bancos                  | US\$ | 275.674 |
| Cuentas por Cobrar-otras       |      | 94      |
| Gastos pagados por anticipados |      | 5.067   |
| Total activo corriente         |      | 280.835 |

|                                            |           |           |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|
| Propiedades y equipos                      | 3.266.919 |           |
| Menos depreciación acumulada               | 562.955   |           |
| Total propiedades y equipos, neto (nota 4) |           | 2.703.964 |
|                                            | US\$      | 2.984.799 |

Las notas adjuntas son parte integrante  
de los estados financieros

  
Andrés Naranjo Moscoso  
Presidente

  
Ing. Carlos Palacios  
Presidente

30 ABR. 2002



2002

**INMOBILIARIA ANDINA S. A.**  
(Samborondón - Ecuador)

**ESTADO DE SITUACION**  
31 de diciembre del 2001

**Pasivos y Patrimonio**

**Pasivo corriente:**

|                                                                    |      |         |
|--------------------------------------------------------------------|------|---------|
| Vencimiento corriente- documentos por pagar a largo plazo (nota 7) | US\$ | 140.000 |
|--------------------------------------------------------------------|------|---------|

**Cuentas por pagar:**

|                         |        |         |
|-------------------------|--------|---------|
| Relacionadas (nota 3)   | 94.235 |         |
| Otras                   | 9.452  |         |
| Total cuentas por pagar |        | 103.687 |

|                                      |  |        |
|--------------------------------------|--|--------|
| Gastos acumulados por pagar (nota 6) |  | 55.983 |
|--------------------------------------|--|--------|

|                                        |  |        |
|----------------------------------------|--|--------|
| Impuesto a la renta por pagar (nota 8) |  | 28.213 |
|----------------------------------------|--|--------|

|                        |  |         |
|------------------------|--|---------|
| Total pasivo corriente |  | 327.883 |
|------------------------|--|---------|

**Deuda a largo plazo**

|                                             |         |           |
|---------------------------------------------|---------|-----------|
| Documentos por pagar a largo plazo (nota 7) | 650.000 |           |
| Relacionadas (nota 3)                       | 661.077 |           |
| Total deuda a largo plazo                   |         | 1.311.077 |

|               |  |           |
|---------------|--|-----------|
| Total pasivos |  | 1.638.960 |
|---------------|--|-----------|

**Patrimonio:**

|                                                                                          |         |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--|
| Capital participaciones-suscritas pagadas 95.000 acciones suscritas de \$10,00 cada una. | 950.000 |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--|

|                         |       |  |
|-------------------------|-------|--|
| Reserva legal (nota 10) | 4.334 |  |
|-------------------------|-------|--|

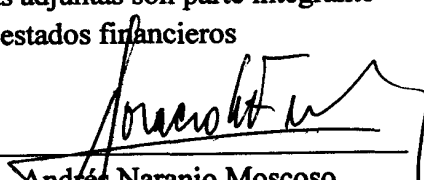
|                             |         |  |
|-----------------------------|---------|--|
| Reserva de capital (nota 5) | 224.666 |  |
|-----------------------------|---------|--|

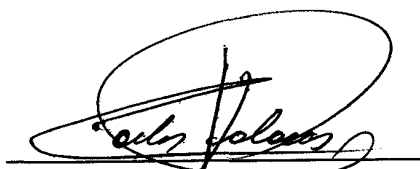
|                        |         |  |
|------------------------|---------|--|
| Utilidades disponibles | 166.839 |  |
|------------------------|---------|--|

|                  |  |           |
|------------------|--|-----------|
| Total patrimonio |  | 1.345.839 |
|------------------|--|-----------|

|      |           |
|------|-----------|
| US\$ | 2.984.799 |
|------|-----------|

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

  
p. Andrés Naranjo Moscoso  
Presidente

  
Ing. Carlos Palacios  
Contador General

**INMOBILIARIA ANDINA S. A.**

(Samborondón - Ecuador)

**ESTADO DE RESULTADOS**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2001

**Ingresos:**

|                     |      |                |
|---------------------|------|----------------|
| Alquileres (nota 3) | US\$ | 445.950        |
| Intereses ganados   |      | 1.197          |
| Otros               |      | 177.052        |
| Total ingresos      |      | <u>624.199</u> |

**Gastos de operación: (nota 3)**

|                             |         |                |
|-----------------------------|---------|----------------|
| Gastos de ventas            | 22      |                |
| Gastos de administración    | 297.524 |                |
| Gastos financieros (nota 3) | 88.499  |                |
| Total gastos de operación   |         | <u>386.045</u> |

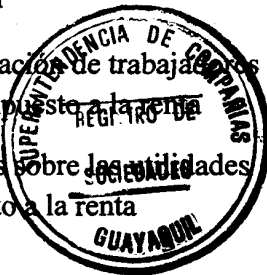
Utilidad antes de participación de trabajadores sobre las utilidades e impuesto a la renta 238.154

Participación de trabajadores sobre las utilidades 35.723

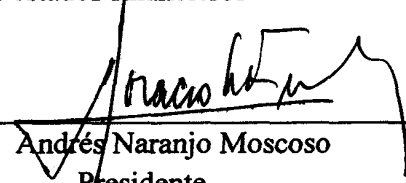
Utilidad antes de impuesto a la renta 202.431

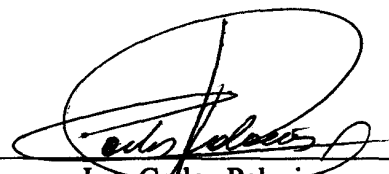
Impuesto a la renta (nota 8) 35.592

Utilidad neta 30 ABR. 2002 US\$ 166.839



Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

  
 Dr. Andrés Naranjo Moscoso  
 Presidente

  
 Ing. Carlos Palacios  
 Contador General

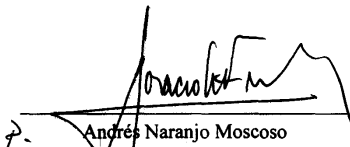
## INMOBILIARIA ANDINA S. A.

## ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2001

|                                   |      | Capital<br>pagado | Aportes<br>para futuras<br>capitalizaciones | Reserva<br>legal | Reserva<br>estatutaria | Reserva de<br>Capital | Utilidades<br>disponibles | Total     |
|-----------------------------------|------|-------------------|---------------------------------------------|------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------|
| Saldo al inicio del año           | US\$ | 200.000           | 744.575                                     | 0                | -1.186                 | 224.666               | 37.569                    | 1.205.624 |
| Aportes de accionistas            |      | 0                 | 5.425                                       | 0                | 0                      | 0,00                  | 0                         | 5.425     |
| Aumento de capital (nota 2)       |      | 750.000           | -750.000                                    | 0                | 0                      | 0                     | 0                         | 0         |
| Transferencia de utilidades       |      | 0                 | 0                                           | 4.334            | 1.186                  | 0                     | -5.520                    | 0         |
| Pago de dividendos                |      | 0                 | 0                                           | 0                | 0                      | 0                     | -32.049                   | -32.049   |
| Utilidad neta                     |      | 0                 | 0                                           | 0                | 0                      | 0                     | 166.839                   | 166.839   |
| Saldo al 31 de diciembre del 2001 | US\$ | 950.000           | 0                                           | 4.334            | 0                      | 224.666               | 166.839                   | 1.345.839 |

Las notas adjuntas son parte integrante  
de los estados financieros

  
Andrés Naranjo Moscoso  
Presidente

  
Ing. Carlos Palacios  
Contador General

**INMOBILIARIA ANDINA S. A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2001

Incremento (disminución) en efectivo:

## Flujos de efectivo en las actividades de operación:

|                                                         |             |         |
|---------------------------------------------------------|-------------|---------|
| Efectivo recibido de clientes                           | S\$ 483.311 |         |
| Efectivo pagado a proveedores y empleados               | -147.019    |         |
| Impuesto sobre la renta pagado                          | -4.029      |         |
| Intereses, neto                                         | 1.197       |         |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación |             | 333.460 |

## Flujos de efectivo en las actividades de inversión:-

|                                      |  |          |
|--------------------------------------|--|----------|
| Adquisición de propiedades y equipos |  | -717.748 |
|--------------------------------------|--|----------|

## Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:

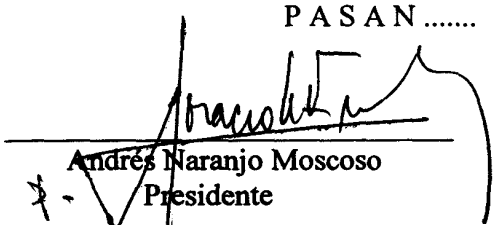
|                                                              |         |         |
|--------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Disminución en sobregiros bancarios                          | -69.376 |         |
| Entrega de dividendos                                        | -32.049 |         |
| Recibido de accionistas para aumento de capital              | 5.425   |         |
| Recibido de relacionadas                                     | 755.312 |         |
| Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento |         | 659.312 |

|                          |  |         |
|--------------------------|--|---------|
| Aumento neto de efectivo |  | 275.024 |
|--------------------------|--|---------|

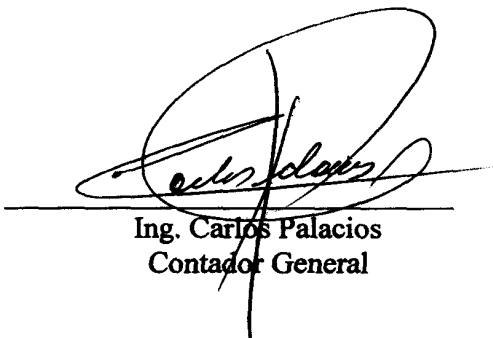
|                            |  |     |
|----------------------------|--|-----|
| Efectivo al inicio del año |  | 650 |
|----------------------------|--|-----|

|                           |      |         |
|---------------------------|------|---------|
| Efectivo al final del año | US\$ | 275.674 |
|---------------------------|------|---------|

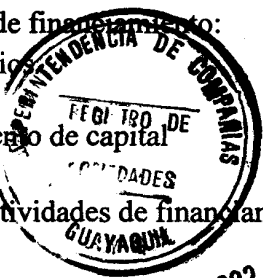
P A S A N .....



Andrés Naranjo Moscoso  
Presidente



Ing. Carlos Palacios  
Contador General



30 ABR. 2002

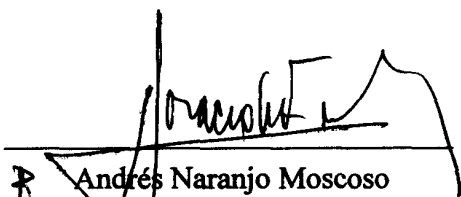
**INMOBILIARIA ANDINA S. A.**

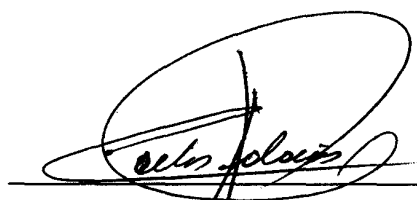
VIENEN .....

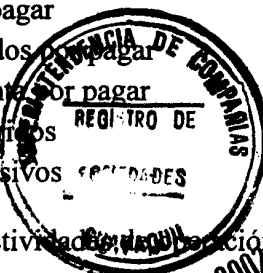
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto  
por las actividades de operación

|                                                                                                                 |          |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|
| Utilidad neta                                                                                                   | US\$     | 166.839        |
| Partidas de conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto<br>provisto por las actividades de operación |          |                |
| Depreciación                                                                                                    |          | 95.639         |
| Cambios en activos y pasivos:                                                                                   |          |                |
| Disminución en cuentas por cobrar                                                                               | 171.911  |                |
| Disminución en pagos anticipados                                                                                | 9.362    |                |
| Disminución en cuentas por pagar                                                                                | -35.484  |                |
| Aumento en gastos acumulados por pagar                                                                          | 37.631   |                |
| Aumento en impuesto a la renta por pagar                                                                        | 22.201   |                |
| Disminución en ingresos diferidos                                                                               | -134.639 |                |
| Total cambios en activos y pasivos                                                                              |          | 70.982         |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación                                                         | US\$     | <u>333.460</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante  
de los estados financieros

  
Andrés Naranjo Moscoso  
Presidente

  
Ing. Carlos Palacios  
Contador General



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

31 de diciembre del 2001

**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.

La economía del País en el año 2001 fue alentadora, la inflación cayó a su menor nivel en 20 años del 91% al 22,44% y se obtuvo la mayor tasa de crecimiento de la región, el 5,4% del Producto Interno Bruto PIB.

Para el año 2002 se espera que continúe la evolución macroeconómica aunque con menor intensidad, el Banco Central del Ecuador estima un crecimiento del PIB del 4,5%, y la inflación de un dígito. Sin embargo, la inestabilidad y la continua dependencia de la caja fiscal de los recursos del petróleo y la falta de dinamismo en el incremento de productividad y competitividad de los bienes transables, podrían estar frenando la evolución macroeconómica esperada y hace que para este año se prevea un déficit de la balanza comercial.

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:

| <b>Indices Inflación</b> |                           |                                      |
|--------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| <b>Año</b>               | <b>Indice a Diciembre</b> | <b>Porcentaje de variación anual</b> |
| 1999                     | 448,70                    | 60,70                                |
| 2000                     | 857,00                    | 91,00                                |
| 2001                     | 1.049,310                 | 22,44                                |

**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.

La diferencia principal entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC y los principios de contabilidad generalmente aceptados es:

- La conversión de estados financieros a US Dólares de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad efectuada en el 2000, requirió el ajuste al estado de situación, partidas no monetarias, según índices de devaluación a partir del año 1991. Los principios de contabilidad generalmente aceptados requieren la conversión de todos los estados financieros, ajustando las partidas no monetarias a costos históricos.

b) Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos están registrados al costo de adquisición convertido a US Dólares efectuada de acuerdo a disposiciones legales (nota 4).

El costo convertido a US Dólares es depreciado 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



3.- Transacciones con partes relacionadas

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

Recibió préstamos de relacionadas para la adquisición de inmuebles, con vencimiento hasta el 2009, a la tasa de interés de mercado desde el 2002. Los vencimientos para los siguientes años son:

|             | US\$    |
|-------------|---------|
| 2002        | 94.235  |
| 2003        | 92.377  |
| 2004        | 97.900  |
| 2005        | 99.100  |
| 2006        | 106.000 |
| 2007 y 2009 | 265.700 |

Las transacciones que afectaron a resultados se descomponen así:

|                        | US\$    |
|------------------------|---------|
| Ingresos de alquileres | 445.950 |
| Intereses pagados      | 667     |

#### 4.- Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre del 2001 el movimiento de propiedades y equipos, es como sigue:

|                             | Saldo<br>31-12-00 | Adiciones | Transf. | Bajas  | Saldo<br>31-12-01 |
|-----------------------------|-------------------|-----------|---------|--------|-------------------|
| Costo:                      |                   |           |         |        |                   |
| Terrenos                    | 458.368           | 787.287   | 0       | 0      | 1.245.655         |
| Edificios                   | 1.169.466         | 716.891   | 0       | 0      | 1.886.357         |
| Muebles y equipos           | 27.396            | 4.235     | 0       | 0      | 31.631            |
| Equipos de computación      | 16.845            | 0         | -11.542 | -1.596 | 3.707             |
| Vehículos                   | 88.027            | 0         | 11.542  | 0      | 99.569            |
| Total costo                 | 1.760.102         | 1.508.413 | 0       | -1.596 | 3.266.919         |
| Depreciación acumulada      | 468.247           | 95.639    | 0       | -931   | 562.955           |
| Propiedades y equipos, neto | 1.291.855         |           |         |        | 2.703.964         |

El cargo a gastos por depreciación de las propiedades y equipos fue de US\$95.639.

El costo de las propiedades adquiridas durante el presente año ascendió a US\$1.504.178 y han sido financiadas así: US\$850.000 por el vendedor (nota 7) y US\$654.178 por compañía relacionada (nota 3).



#### 5.- Reserva de capital

El saldo acreedor de la cuenta Reserva de capital podrá capitalizarse, previa resolución de la junta general de accionistas, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

#### 6.- Gastos acumulados por pagar

El movimiento de gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2001, es como sigue:

|                                                   | Saldo<br>31/12/00 | Adiciones     | Pagos          | Saldo<br>31/12/01 |
|---------------------------------------------------|-------------------|---------------|----------------|-------------------|
| Décimo Tercer y Cuarto                            | 131               | 1.818         | -1.758         | 191               |
| Fondo de reserva                                  | 623               | 1.619         | -1.443         | 799               |
| Vacaciones                                        | 1.078             | 931           | -42            | 1.967             |
| Obligaciones contingentes                         | 7.454             | 8.676         | 0              | 16.130            |
| Participación de trabajadores<br>sobre utilidades | 8.840             | 35.723        | -8.840         | 35.723            |
| Teléfono                                          | 225               | 3.572         | -2.624         | 1.173             |
|                                                   | <u>18.351</u>     | <u>52.339</u> | <u>-14.707</u> | <u>55.983</u>     |

#### 7.- Documentos por pagar a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2001 la Compañía ha recibido préstamo de Tradecca S.A. para compra de propiedades (nota 4), con vencimientos mensuales hasta enero del 2006 a una tasa del 11,50% anual. Un detalle de los saldos y vencimientos de los documentos por pagar a largo plazo es:

|                                                                                   | US\$           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Pagaré con vencimiento específico<br>hasta enero del 2006 con<br>del 11,50% anual | 790.000        |
| Menos: Vencimiento corriente de<br>a largo plazo                                  | 140.000        |
| Documentos por pagar a largo plazo                                                | <u>650.000</u> |

Las amortizaciones de capital para los próximos años son:

| Años | US\$    |
|------|---------|
| 2002 | 140.000 |
| 2003 | 190.000 |
| 2004 | 200.000 |
| 2005 | 200.000 |
| 2006 | 60.000  |

#### 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.

En Diciembre 31 del 2001 el Ejecutivo promulgó el nuevo Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno y sus reformas, el que establece que las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el

valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25% sobre el resto de las utilidades. Las sociedades deberán efectuar el aumento de capital por lo menos por el valor de las utilidades reinvertidas hasta el 31 de diciembre del siguiente año; de lo contrario reliquidará el impuesto.

La compañía se acogió a la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades, cuyo valor a ser reinvertido para el próximo año es de US\$150.155.

|                               | US\$          |
|-------------------------------|---------------|
| Impuesto causado año 2001     | 35.592        |
| Anticipo                      | -2.864        |
| Retenciones                   | -4.515        |
| Impuesto a la renta por pagar | <u>28.213</u> |

#### 9.- Aumento de Capital

La Compañía mediante escritura de aumento de capital y reforma de estatutos, inscrita ante el Registrador Mercantil del cantón Samborondón, el 31 de enero del 2001, aumentó el capital autorizado en US\$1.900.000 y el capital suscrito y pagado en US\$750.000, dicho aumento ha sido realizado mediante la capitalización de reservas por US\$706.455, utilidades por US\$38.120 y aportes de accionistas por US\$5.425. La parte correspondiente a reservas y utilidades fueron constituidas en aportes para futuras capitalizaciones en el año 2000 y el saldo se realizó durante el año 2001.

#### 10.- Reserva legal

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las 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 al 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

#### 11.- Iliquidez corriente

Al 31 de diciembre del 2001, los estados financieros de la Compañía presentan que los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$47.048; aunque US\$94.235 corresponde a deudas con compañía relacionada.