



HERRERA CHANG

& asociados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

21255

Hemos auditado el estado de situación adjunto de **Inmobiliaria Andina S. A.** al 31 de diciembre del 2003, 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.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. 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 2003, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Herrera Chang & Asociados
No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 010

Miguel Ángel de Herrera
Miguel Ángel de Herrera
Socia

Marzo 23, 2004

Carchi 601 y Quisquis, Guayaquil - Ecuador

Teléfono: (593-4) 2292000
Fax: (593-4) 2281946

e-mail: herreraf@impsat.net.ec

P.O. Box: 09-01-8325

Herrera Chang & Asociados es
una Firma Corresponsal de
RSM International, asociación de
firmas independientes de
contabilidad y consultoría.

INMOBILIARIA ANDINA S. A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2003

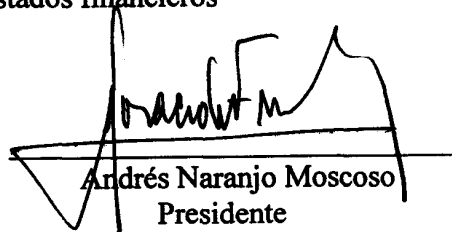
Activos

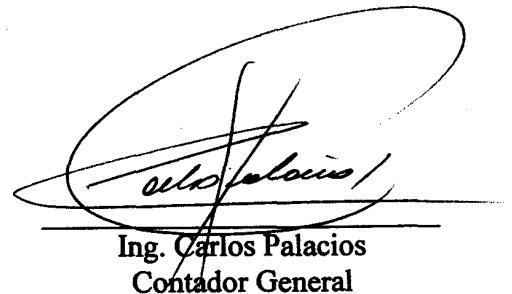
Activo corriente:

Caja y bancos	US\$	95.742
Cuentas por cobrar		
Relacionadas	89.782	
Otras	<u>212</u>	
Total cuentas por cobrar		<u>89.994</u>
Total activo corriente		185.736

Propiedades y equipos	3.351.505	
Menos depreciación acumulada	<u>812.339</u>	
Total propiedades y equipos, neto (nota 3)		<u>2.539.166</u>
	US\$	<u>2.724.902</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Andrés Naranjo Moscoso
Presidente


Ing. Carlos Palacios
Contador General

INMOBILIARIA ANDINA S. A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2003

Pasivos y Patrimonio

Pasivo corriente:

Vencimiento corriente- documentos por pagar a largo plazo (nota 5)	US\$	312.951
Cuentas por pagar:		
Proveedores	3.634	
Otras	471	
Total cuentas por pagar		4.105
Gastos acumulados por pagar (nota 4)		84.562
Impuesto a la renta por pagar (nota 6)		10.278
Total pasivo corriente		411.896

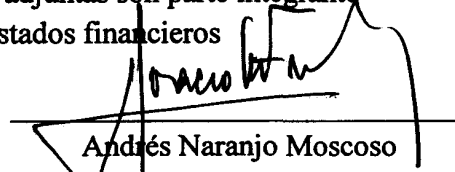
Deuda a largo plazo

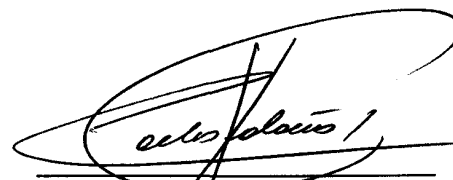
Documentos por pagar a largo plazo (nota 5)	697.049
Total pasivos	1.108.945

Patrimonio:

Capital acciones-suscritas pagadas 135.000 acciones suscritas de \$10,00 cada una	1.350.000	
Reserva legal (nota 8)	40.500	
Utilidades disponibles	225.457	
Total patrimonio		1.615.957
	US\$	2.724.902

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Andrés Naranjo Moscoso
Presidente

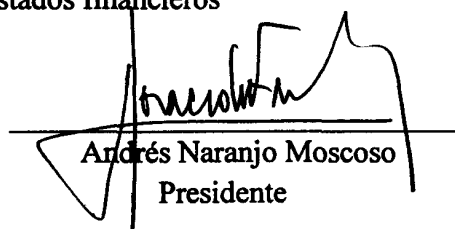

Ing. Carlos Palacios
Contador General

INMOBILIARIA ANDINA S. A.
(Samborondón - Ecuador)

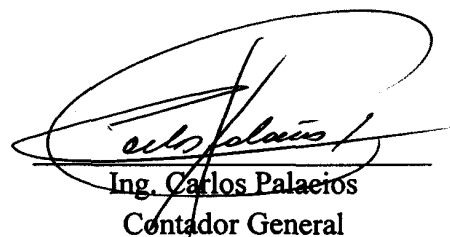
ESTADO DE RESULTADOS
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2003

Ingresos		
Alquileres	US\$	692.640
Gastos de operación		<u>270.155</u>
Utilidad operacional		422.485
Otros ingresos (egresos) -		
Gastos financieros		<u>-68.810</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores sobre las utilidades e impuesto a la renta		353.675
Participación de trabajadores sobre las utilidades		<u>53.051</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		300.624
Impuesto a la renta (nota 6)		<u>75.167</u>
Utilidad neta	US\$	<u>225.457</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



Andrés Naranjo Moscoso
Presidente



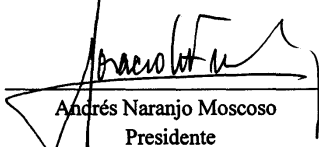
Ing. Carlos Palacios
Contador General

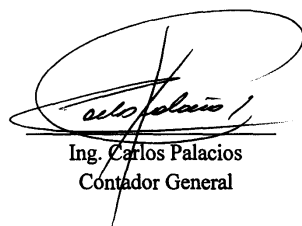
INMOBILIARIA ANDINA S. A.**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2003

		<u>Capital pagado</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades disponibles</u>	<u>Total</u>
Saldo al inicio del año	US\$	1.350.000	0	223.326	1.573.326
Transferencia		0	40.500	-40.500	0
Pago de dividendos		0	0	-182.826	-182.826
Utilidad neta		0	0	225.457	225.457
Saldo al final del año	US\$	<u>1.350.000</u>	<u>40.500</u>	<u>225.457</u>	<u>1.615.957</u>

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 el 31 de diciembre del 2003

Incremento (disminución) en efectivo:**Flujos de efectivo en las actividades de operación:**

Efectivo recibido de clientes	US\$ 638.626	
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-247.114	
Impuesto a la renta pagado	-122.081	
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		269.431

Flujos de efectivo en las actividades de inversión:-

Adquisición de propiedades y equipos		-1.280
--------------------------------------	--	--------

Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:

Aumento neto en préstamos bancarios	360.000	
Dividendos pagados	-182.826	
Pago a relacionadas	-480.068	
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		-302.894

Disminución neta de efectivo		-34.743
------------------------------	--	---------

Efectivo al inicio del año		130.485
----------------------------	--	---------

Efectivo al final del año	US\$	<u>95.742</u>
---------------------------	------	---------------

P A S A N

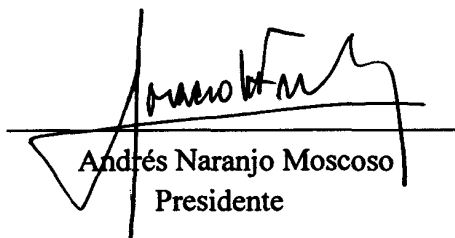
INMOBILIARIA ANDINA S. A.

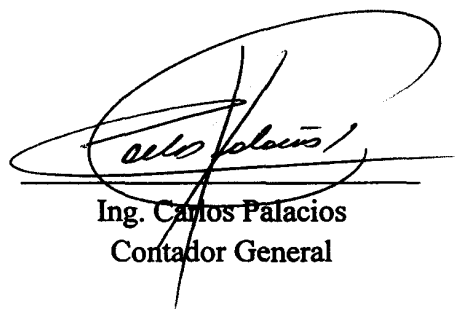
VIENEN

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

Utilidad neta		US\$ 225.457
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto provisto por las actividades de operación		
Depreciación	149.312	
Otros	<u>4.679</u>	
Total partidas conciliatorias		153.991
Cambios en activos y pasivos:		
Disminución en cuentas por cobrar	113	
Disminución en cuentas por pagar	-14.327	
Aumento en gastos acumulados por pagar	5.343	
Disminución en impuesto a la renta por pagar	-47.132	
Disminución en ingresos diferidos	<u>-54.014</u>	
Total cambios en activos y pasivos		<u>-110.017</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		US\$ <u>269.431</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 2003

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.

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.

b) Propiedades y equipos

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

El costo convertido a US Dólares 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\$10 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 y 33,33%

c) Ingresos

La Compañía registra los ingresos bajo la base de devengado.

3.- Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre del 2003 el movimiento de propiedades y equipos, es como sigue:

	US\$			%
	Saldo 31-12-02	Adiciones	Saldo 31-12-03	
Costo:				
Terrenos	1.245.655	0	1.245.655	
Edificios	1.886.357	0	1.886.357	5
Muebles y equipos	33.910	0	33.910	10
Equipos de computación	2.259	1.280	3.539	20 y 33,33
Vehículos	182.044	0	182.044	20
Total costo	3.350.225	1.280	3.351.505	
Depreciación acumulada	663.027	149.312	812.339	
Propiedades y equipos, neto	<u>2.687.198</u>		<u>2.539.166</u>	

El cargo a gastos por depreciación de las propiedades y equipos fue de US\$149.312.

4.- Gastos acumulados por pagar

El movimiento de gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2003, es como sigue:

	US\$			
	Saldo 31-12-02	Adiciones	Pagos	Saldo 31-12-03
Beneficios sociales	4.313	6.198	-6.545	3.966
Obligaciones contingentes	17.680	4.679	0	22.359
Participación de trabajadores sobre utilidades	52.547	53.051	-52.547	53.051
Intereses por pagar	0	5.186	0	5.186
	<u>74.540</u>	<u>69.114</u>	<u>-59.092</u>	<u>84.562</u>

5.- Documentos por pagar a largo plazo

Los documentos por pagar a largo plazo al 31 de diciembre del 2003, se descompone en:

	<u>US\$</u>
Tradeca	
Al 11,5% de interés con vencimientos trimestrales hasta enero del 2006	460.000
EFG Private Bank	
Al 3,75% de interés con vencimientos trimestrales hasta octubre del 2008	550.000
	<u>1.010.000</u>
Menos: Vencimiento corriente deuda a largo plazo	312.951
Documentos por pagar a largo plazo	<u><u>697.049</u></u>

Un detalle de los vencimientos por año es:

Años	US\$
2004	312.951
2005	317.247
2006	181.706
2007	126.335
2008	71.761

6.- 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.

El Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno 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.

El gasto por impuesto a la renta sobre las utilidades, por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2003, difiere del cálculo de aplicar la tarifa del 25% respectivamente por lo siguiente:

	<u>US\$</u>
Utilidad contable antes de impuesto a la renta	300.624
Más: Gastos no deducibles	<u>45</u>
Utilidad gravable antes de Impuesto a la Renta	<u>300.669</u>
Impuesto a la renta causado	<u>75.167</u>

El movimiento de impuestos por pagar por el año terminado el 31 de diciembre del 2003, es el siguiente:

	<u>US\$</u>
Saldo al inicio del año	-57.410
Impuesto pagado	57.410
Retenciones del año	31.418
Anticipo	33.471
Impuesto causado año 2003	<u>-75.167</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>-10.278</u>

7.- Jubilación patronal

El Código de Trabajo requiere el pago de beneficios jubilatorios por parte de los empleadores a aquellos trabajadores que hayan completado por lo menos veinticinco (25) años de trabajo con ellos. Aunque si un trabajador fuere despedido y hubiere cumplido veinte (20) años, y menos de veinticinco años de trabajo, tendrá derecho a la parte proporcional de la jubilación patronal.

8.- 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.

9.- Capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2003, los estados financieros de la Compañía presentan que los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$226.160.
