



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 2004 y 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.

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 2004 y 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.

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los estados financieros de la Compañía presentan que los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$409.640 y US\$226.160 respectivamente.

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

Febrero 25, 2005



Carchi 601 y Quisquis, Guayaquil - Ecuador

INMOBILIARIA ANDINA S. A.
 (Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
 31 de diciembre del 2004 y 2003

<u>Activos</u>		2004	2003
Activo corriente:			
Caja y bancos	US\$	1.047	95.742
Cuentas por cobrar - otras		250	89.994
Total activo corriente		1.297	185.736
Propiedades y equipos		3.350.361	3.351.505
Menos depreciación acumulada		924.341	812.339
Total propiedades y equipos, neto (nota 4)	US\$	2.426.020	2.539.166
		<u>2.427.317</u>	<u>2.724.902</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
 de los estados financieros

Maria Teresa Naranjo Ginatta
 María Teresa Naranjo Ginatta
 Gerente General

Pedro Aviles Cobos
 Sr. Pedro Avilés Cobos
 Contador General

INMOBILIARIA ANDINA S. A.
 (Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
 31 de diciembre del 2004 y 2003

Pasivos y Patrimonio		2004	2003
Pasivo corriente:			
Sobregiro bancario	US\$	1.524	0
Vencimiento corriente- documentos por pagar a largo plazo (nota 6)		288.729	312.951
Cuentas por pagar:			
Proveedores		1.654	3.634
Otras		1.736	471
Total cuentas por pagar		3.390	4.105
Gastos acumulados por pagar (nota 5)		86.069	84.562
Impuesto a la renta por pagar (nota 7)		31.225	10.278
Total pasivo corriente		410.937	411.896
Deuda a largo plazo			
Documentos por pagar a largo plazo (nota 6)		379.802	697.049
Total pasivos		790.739	1.108.945
Patrimonio:			
Capital acciones-suscritas pagadas 135.000 acciones suscritas de \$10,00 cada una		1.350.000	1.350.000
Reserva legal (nota 9)		81.000	40.500
Utilidades disponibles		205.578	225.457
Total patrimonio		1.636.578	1.615.957
	US\$	2.427.317	2.724.902

Las notas adjuntas son parte integrante
 de los estados financieros

María Teresa Naranjo Ginatta
 María Teresa Naranjo Ginatta
 Gerente General


 Sr. Pedro Avilés Cobos
 Contador General

INMOBILIARIA ANDINA S. A.
 (Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE RESULTADOS
 Por los años terminados el 31 de diciembre del 2004 y 2003

		2004	2003
Ingresos			
Alquileres y lubricantes (nota 3)	US\$	653.589	692.640
Gastos de operación:			
Gastos de ventas		36	48,00
Gastos de administración		<u>267.382</u>	<u>270.107</u>
Gastos de operación		<u>267.418</u>	<u>270.155</u>
Utilidad operacional		386.171	422.485
Otros ingresos (egresos):			
Gastos financieros		-60.932	-68.810
Otros		<u>28</u>	<u>0</u>
Total otros ingresos (egresos)		<u>-60.904</u>	<u>-68.810</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores sobre las utilidades e impuesto a la renta		<u>325.267</u>	<u>353.675</u>
Participación de trabajadores sobre las utilidades		<u>49.522</u>	<u>53.051</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>275.745</u>	<u>300.624</u>
Impuesto a la renta (nota 7)		<u>70.156</u>	<u>75.167</u>
Utilidad neta	US\$	<u>205.589</u>	<u>225.457</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
 de los estados financieros

María Teresa Naranjo Ginatta

María Teresa Naranjo Ginatta
 Gerente General

Pedro Avilés Cobos
 Sr. Pedro Avilés Cobos
 Contador General

INMOBILIARIA ANDINA S. A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2004 y 2003

	<u>Capital pagado</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades disponibles</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2002	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			225.457	225.457
Saldo al 31 de diciembre del 2003	1.350.000	40.500	225.457	1.615.957
Transferencia	0	40.500	-40.500	0
Pago de dividendos	0	0	-184.968	-184.968
Utilidad neta	0	0	205.589	205.589
Saldo al 31 de diciembre del 2004	US\$ 1.350.000	81.000	205.578	1.636.578

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros

MariaTeresaNaranjoGinatta
María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General

PedroAvilesCobos
Sr. Pedro Avilés Cobos
Contador General

INMOBILIARIA ANDINA S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2004 y 2003

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Flujos de efectivo en las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 653.589	638.626
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-263.749	-247.114
Impuesto a la renta pagado	-49.209	-122.081
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>340.631</u>	<u>269.431</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión-		
Adquisición de propiedades y equipos	-195	-1.280
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:		
Sobregiro bancario	1.524	0
Aumento (disminución) neta en préstamos bancarios	-341.469	360.000
Dividendos pagados	-184.968	-182.826
Recibido (pagado) a relacionadas	89.782	-480.068
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>-435.131</u>	<u>-302.894</u>
Disminución neta de efectivo	-94.695	-34.743
Efectivo al inicio del año	<u>95.742</u>	<u>130.485</u>
Efectivo al final del año	US\$ <u>1.047</u>	<u>95.742</u>

P A S A N

INMOBILIARIA ANDINA S. A.

V I E N E N

20042003Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación

Utilidad neta	US\$	205.589	225.457
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto provisto por las actividades de operación			
Depreciación		113.300	149.312
Baja de activos fijos		41	0
Otros		7.498	4.679
Total partidas conciliatorias		120.839	153.991
Cambios en activos y pasivos:			
Disminucion (aumento) en cuentas por cobrar		-38	113
Disminución en cuentas por pagar		-715	-14.327
Aumento (disminucion) en gastos acumulados por pagar		-5.991	5.343
Aumento (disminucion) en impuesto a la renta por pagar		20.947	-47.132
Disminución en ingresos diferidos		0	-54.014
Total cambios en activos y pasivos		14.203	-110.017
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$	<u>340.631</u>	<u>269.431</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros

María Teresa Naranjo Ginatta
María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General

Pedro Avilés Cobos
Pedro Avilés Cobos
Contador General

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

31 de diciembre del 2004 y 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.- Transacciones con partes relacionadas

“Inmobiliaria Andina” realiza las siguientes transacciones con compañías relacionadas:

-Brinda el servicio de alquiler de oficinas y locales comerciales de su propiedad en condiciones equiparables a las del mercado.

-Vende lubricantes al costo.

Las transacciones que afectaron a resultados se descomponen así:

		2004	2003
Alquileres	US\$	643.800	692.640
Venta de lubricantes		9.789	0

4.- Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003 el movimiento de propiedades y equipos, es como sigue:

	USS			
	Saldo	Adiciones	Bajas	Saldo
	31-12-03	31-12-04	%	
Costo:				
Terrenos	1.245.655	0	0	1.245.655
Edificios	1.886.357	0	0	1.886.357
Muebles y equipos	33.910	195	-982	33.123
Equipos de computación	3.539	0	-357	3.182
Vehículos	182.044	0	0	182.044
Total costo	<u>3.351.505</u>	<u>195</u>	<u>-1.339</u>	<u>3.350.361</u>
Depreciación acumulada	<u>812.339</u>	<u>113.300</u>	<u>-1.298</u>	<u>924.341</u>
Propiedades y equipos, neto	<u>2.539.166</u>			<u>2.426.020</u>

El cargo a gastos por depreciación de las propiedades y equipos fue de US\$113.300.

5.- Gastos acumulados por pagar

El movimiento de gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2004 y 2003, es como sigue:

	US\$			
	Saldo 31-12-03	Adiciones	Pagos	Saldo 31-12-04
Beneficios sociales	3.966	7.195	-5.717	5.444
Obligaciones contingentes	22.359	7.498	0	29.857
Participación de trabajadores sobre utilidades	53.051	49.522	-53.051	49.522
Intereses por pagar	5.186	19.008	-22.948	1.246
	<u>84.562</u>	<u>83.223</u>	<u>-81.716</u>	<u>86.069</u>

6.- Documentos por pagar a largo plazo

Los documentos por pagar a largo plazo al 31 de diciembre del 2004 y 2003, se descompone en:

	2004	2003
Tradeca		
Al 11,5% de interés con vencimientos trimestrales hasta enero del 2006	US\$ 260.613	460.000
EFG Private Bank		
Al 3,75% de interés con vencimientos trimestrales hasta octubre del 2008	407.918	550.000
	<u>668.531</u>	<u>1.010.000</u>
Menos: Vencimiento corriente deuda a largo plazo	288.729	312.951
Documentos por pagar a largo plazo	US\$ <u>379.802</u>	<u>697.049</u>

Un detalle de los vencimientos por año es:

	Años	2004	2003
2004	US\$ 0	312.951	
2005	288.729	317.247	
2006	181.706	181.706	
2007	126.335	126.335	
2008	71.761	71.761	

7.- 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 reinvertan 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 participación de trabajadores e impuesto a la renta sobre las utilidades, por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2004, difiere del cálculo de aplicar las tarifas del 15% y 25% respectivamente por lo siguiente:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Utilidad contable antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	US\$	325.267	353.675
Gastos no deducibles		<u>4.879</u>	<u>45</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores		330.146	353.720
15% de participación de trabajadores		<u>49.522</u>	<u>53.051</u>
Utilidad gravable antes de impuesto a la renta		<u>280.624</u>	<u>300.669</u>
Impuesto a la renta causado	US\$	<u><u>70.156</u></u>	<u><u>75.167</u></u>

El movimiento de impuestos por pagar por el año terminado el 31 de diciembre del 2004 y 2003, es el siguiente:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Saldo al inicio del año	US\$	-10.278	-57.410
Impuesto pagado		10.278	57.410
Retenciones del año		32.765	31.418
Anticipo		6.166	33.471
Impuesto causado año 2004		<u>-70.156</u>	<u>-75.167</u>
Impuesto a la renta por pagar	US\$	<u><u>-31.225</u></u>	<u><u>-10.278</u></u>

8.- 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.

9.- 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.

10.- Capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los estados financieros de la Compañía presentan que los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$409.640 y US\$226.160 respectivamente.

11.- Propiedad intelectual

La Compañía ha cumplido con lo establecido en la Ley de Propiedad Intelectual y Derechos de Autor.
