



## 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.

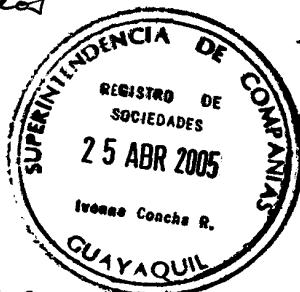
Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos. La auditoría 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



*[Signature]*  
Miguel Ángel de Herrera  
Sogia

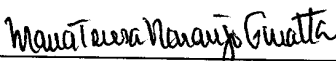
Carchi 601 y Quisquis, Guayaquil - Ecuador

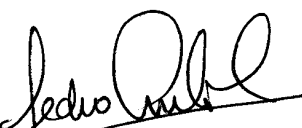
**INMOBILIARIA ANDINA S. A.**  
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION  
31 de diciembre del 2004 y 2003

<b><u>Activos</u></b>		<b><u>2004</u></b>	<b><u>2003</u></b>
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)		2.426.020	2.539.166
	US\$	<u>2.427.317</u>	<u>2.724.902</u>

Las notas adjuntas son parte integrante  
de los estados financieros

  
\_\_\_\_\_  
María Teresa Naranjo Ginatta  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Pedro Avilés Cobos  
Contador General

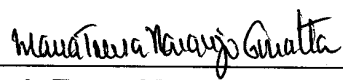
**INMOBILIARIA ANDINA S. A.**  
(Samborondón - Ecuador)

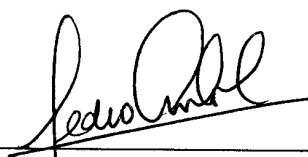
ESTADO DE SITUACION  
31 de diciembre del 2004 y 2003

**Pasivos y Patrimonio**

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
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  
Gerente General

  
Sr. Pedro Avilés Cobos  
Contador General

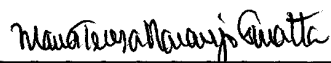
**INMOBILIARIA ANDINA S. A.**  
(Samborondón - Ecuador)

**ESTADO DE RESULTADOS**

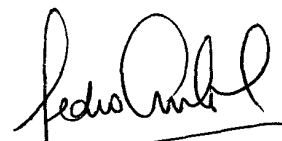
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2004 y 2003

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Ingresos			
Alquileres y lubricantes (nota 3)	US\$	653.589	692.640
Gastos de operación:			
Gastos de ventas		36	48,00
Gastos de administración		267.382	270.107
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		28	0
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		325.267	353.675
Participación de trabajadores sobre las utilidades		<u>49.522</u>	<u>53.051</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		275.745	300.624
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  
Gerente General



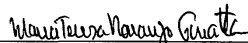
Sr. Pedro Avilés Cobos  
Contador General


**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	<u>1.350.000</u>	<u>40.500</u>	<u>225.457</u>	<u>1.615.957</u>
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\$ <u>1.350.000</u>	<u>81.000</u>	<u>205.578</u>	<u>1.636.578</u>

Las notas adjuntas son parte integrante  
de los estados financieros

  
 María Teresa Naranjo Ginatta  
 Gerente General

  
 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	<u>-94.695</u>	<u>-34.743</u>
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>

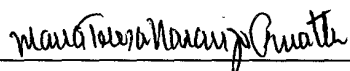
P A S A N .....

**INMOBILIARIA ANDINA S. A.**

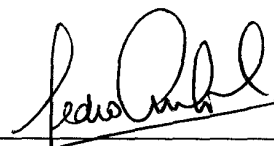
VIENEN .....

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
<u>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación</u>			
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		<u>120.839</u>	<u>153.991</u>
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		<u>14.203</u>	<u>-110.017</u>
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  
Gerente General



Sr. 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:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
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:

	<u>US\$</u>				
	<u>Saldo</u>			<u>Saldo</u>	
	<u>31-12-03</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>31-12-04</u>	<u>%</u>
<b>Costo:</b>					
Terrenos	1.245.655	0	0	1.245.655	
Edificios	1.886.357	0	0	1.886.357	5
Muebles y equipos	33.910	195	-982	33.123	10
Equipos de computación	3.539	0	-357	3.182	20 y 33,33
Vehículos	182.044	0	0	182.044	20
Total costo	<u>3.351.505</u>	<u>195</u>	<u>-1.339</u>	<u>3.350.361</u>	
<b>Depreciación acumulada</b>	<u>812.339</u>	<u>113.300</u>	<u>-1.298</u>	<u>924.341</u>	
<b>Propiedades y equipos, neto</b>	<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	Adiciones	Pagos	Saldo
	31-12-03			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:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
<b>Tradeca</b>			
Al 11,5% de interés con vencimientos trimestrales hasta enero del 2006	US\$	260.613	460.000
<b>EFG Private Bank</b>			
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	<u>2004</u>	<u>2003</u>
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 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 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		4.879	45
Utilidad antes de participación de trabajadores		330.146	353.720
15% de participación de trabajadores		49.522	53.051
Utilidad gravable antes de impuesto a la renta		280.624	300.669
Impuesto a la renta causado	US\$	<u>70.156</u>	<u>75.167</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>-31.225</u>	<u>-10.278</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.

---