

ADMINISTRANSA S.A.

AV. 10 DE AGOSTO No. 6398
TELEFONO No. 2456-030
QUITO - ECUADOR

Quito, 03 de mayo del 2.005

SUPERINTENDENCIA DE CIAS.
DIVISION INFORMATICA
4 - MAYO 2005
Patricio Viteri

Señores

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

Presente.-

REF. INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES AÑO 2004 - EXPEDIENTE No. 47822

Adjunto a la presente sírvase encontrar el INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES por el año terminado al 31 de diciembre de 2004, de la Compañía ADMINISTRANSA S.A., expediente no. 47822

Atentamente,

Patricia Andrade
PATRICIA ANDRADE
Gerente General

Q. Archivo.

*Archivos en el Dto.
05.05.11*

Qto endosamiento.

Administransa S.A.

*Estados Financieros por los Años Terminados el
31 de Diciembre del 2004 y 2003 e Informe de
los Auditores Independientes*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Administransa S.A.:

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Administransa S.A. al 31 de diciembre del 2004 y 2003 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Administransa S.A. al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de Administransa S.A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.



Marzo 31, 2005
Registro No. 019



Jorge Saltos
Licencia No. 16555

ADMINISTRANSA S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

(Expresados en U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y equivalentes de caja	4	14,185	96,344
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	5	569,522	583,179
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	6	<u>56,234</u>	<u>287,988</u>
Total activos corrientes		<u>639,941</u>	<u>967,511</u>
ACTIVO FIJO:	7		
Equipos de computación		19,293	14,054
Equipos de oficina		6,571	5,776
Muebles y enseres		33,142	33,142
Vehículos		147,312	64,475
Otros		<u>19,174</u>	<u>2,497</u>
Total		225,492	119,944
Menos depreciación acumulada		<u>57,230</u>	<u>42,315</u>
Activo fijo, neto		<u>168,262</u>	<u>77,629</u>
OTROS ACTIVOS	8	<u>1,818</u>	<u>15,426</u>
TOTAL		<u>810,021</u>	<u>1,060,566</u>

Ver notas a los estados financieros

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones financieras	9	168,428	149,211
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	10	612,850	879,078
Participación a empleados	11	2,117	6,119
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	13	<u>19,058</u>	<u>39,599</u>
Total pasivos corrientes		<u>802,453</u>	<u>1,074,007</u>
PROVISION PARA JUBILACION	14	<u>5,620</u>	<u>5,620</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	15	800	800
Aportes para futuras capitalizaciones		20,000	
Reserva de capital		4,514	4,514
Reserva legal		219	219
Déficit acumulado		<u>(23,585)</u>	<u>(24,594)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>1,948</u>	<u>(19,061)</u>
TOTAL		<u>810,021</u>	<u>1,060,566</u>

ADMINISTRANSA S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
INGRESOS POR SERVICIOS	16	510,140	668,898
GASTOS DE OPERACION		<u>508,761</u>	<u>664,231</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>1,379</u>	<u>4,667</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS):			
Intereses ganados	16	1,377	3,495
Otros ingresos (gastos), neto		<u>3,049</u>	<u>(989)</u>
Total		<u>4,426</u>	<u>2,506</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA		<u>5,805</u>	<u>7,173</u>
MENOS:			
Participación a empleados	11	2,117	6,119
Impuesto a la renta	12	<u>2,683</u>	<u>8,668</u>
Total		<u>4,800</u>	<u>14,787</u>
UTILIDAD (PERDIDA) NETA		<u>1,005</u>	<u>(7,614)</u>

Ver notas a los estados financieros

ADMINISTRANSA S.A.

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para Futuras Capitalizaciones</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2002	800		4,514	219	(16,980)	(11,447)
Pérdida neta	—	—	—	—	(7,614)	(7,614)
Saldos al 31 de diciembre del 2003	800		4,514	219	(24,594)	(19,061)
Utilidad neta					1,005	1,005
Aportes de accionistas		20,000				20,000
Ajustes	—	—	—	—	4	4
Saldos al 31 de diciembre del 2004	<u>800</u>	<u>20,000</u>	<u>4,514</u>	<u>219</u>	<u>(23,585)</u>	<u>1,948</u>

Ver notas a los estados financieros

ADMINISTRANSA S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	286,656	531,887
Pagado a proveedores, empleados y compañías relacionadas	(415,279)	(559,001)
Intereses ganados	1,377	3,495
Participación a empleados	(6,119)	(3,798)
Impuesto a la renta	(5,668)	(8,875)
Otros gastos, neto	<u>(163)</u>	<u>(958)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(139,196)</u>	<u>(37,250)</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de activos fijos	(139,901)	(52,188)
Adquisición de otros activos	(1,873)	(600)
Precio de venta de activos fijos	<u>44,584</u>	<u>558</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(97,190)</u>	<u>(52,230)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones financieras	134,227	34,200
Aportes de accionistas	<u>20,000</u>	<u> </u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>154,227</u>	<u>34,200</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:		
Disminución neta durante el año	(82,159)	(55,280)
Comienzo del año	<u>96,344</u>	<u>151,624</u>
FIN DEL AÑO	<u>14,185</u>	<u>96,344</u>

(Continúa...)

ADMINISTRANSA S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad (Pérdida) neta	1,005	(7,614)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
Depreciación de activos fijos	21,778	14,400
Pérdida (utilidad) en venta de activos fijos	(417)	31
Otros	(2,794)	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	(223,484)	(137,011)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	236,341	(116,294)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	(144,097)	254,757
Participación a empleados	(4,002)	2,321
Impuesto a la renta	(2,985)	(207)
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>(20,541)</u>	<u>(47,633)</u>
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(139,196)</u>	<u>(37,250)</u>
TRANSACCION QUE NO REPRESENTO MOVIMIENTO DE EFECTIVO:		
Compensación de cuentas por cobrar con cuentas por pagar	<u>237,141</u>	

Ver notas a los estados financieros

ADMINISTRANSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Administransa S.A. está constituida en el Ecuador y su actividad principal es la prestación de servicios de dirección, conducción, manejo, ejecución, tutela, guía y representación de almacenes, establecimientos, negocios, marcas e intereses de personas naturales o jurídicas; administración, tesorería, gerencia, gestión y representación judicial y extrajudicial de compañías nacionales o extranjeras, y cumplimiento del giro social correspondiente. Actualmente, la Compañía se dedica principalmente a la representación legal de sus empresas relacionadas.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor (Ver Nota 3) en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de los importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2004. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Caja y sus Equivalentes - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones a corto plazo altamente líquidos, con vencimientos originales de 3 meses o menos.

Ingresos - Los ingresos por servicios son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio.

Valuación de Activos Fijos - Al costo de adquisición. El costo de activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para muebles, enseres y equipos de oficina y 5 para equipos de computación y vehículos.

Participación a Empleados e Impuesto a la Renta - Se reconocen en los resultados del año en función a su devengamiento (Ver Notas 11 y 12).

Intereses Ganados - Se llevan a resultados en base a su causación.

Provisión para Jubilación - Se lleva a resultados, en base al correspondiente cálculo matemático actuarial determinado por un profesional independiente.

Reclasificaciones - Para fines comparativos, ciertas cuentas de los estados financieros del año 2003 han sido reclasificadas de acuerdo a la presentación del año corriente.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2001	22
2002	9
2003	6
2004	2

4. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

Un resumen de caja y equivalentes de caja es como sigue:

	<u>... Diciembre 31...</u>	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Caja y bancos	14,185	25,883
Certificados de depósito en Unibanco - compañía relacionada a una tasa de interés del 4.2% y vencimiento en enero 2004	_____	<u>70,461</u>
Total	<u>14,185</u>	<u>96,344</u>

5. CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Constituyen transacciones comerciales con compañías relacionadas cuyo detalle es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U.S. dólares)	
Inmobiliaria Pentsur S.A.	172,131	224,200
Bienraisa S.A.	177,222	176,624
Huasicorp S.A.	103,699	45,205
Inmobiliaria Jomalfel S.A.	74,464	67,882
Mentor	7,758	
Marianexas S.A.		37,087
Otras	<u>34,248</u>	<u>32,181</u>
Total	<u>569,522</u>	<u>583,179</u>

6. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U.S. dólares)	
Impuesto al Valor Agregado - IVA	43,214	22,895
Impuesto a la renta - Nota 12	5,873	2,888
Otras cuentas por cobrar	7,147	10,498
Ribadeneira Quevedo Joaquín		218,764
Ribadeneira Traversari Mario		32,802
Empleados		<u>141</u>
Total	<u>56,234</u>	<u>287,988</u>

7. ACTIVO FIJO

Los movimientos de activo fijo fueron como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	77,629	40,430
Adquisiciones	139,901	52,188
Reclasificación de otros activos	16,677	
Ventas	(44,167)	(589)
Depreciación	<u>(21,778)</u>	<u>(14,400)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>168,262</u>	<u>77,629</u>

8. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U.S. dólares)	
Inversiones en acciones:		
Conclina C.A.	1,218	947
Huasicorp S.A.	600	600
Obras de arte		<u>16,677</u>
Total	<u>1,818</u>	<u>18,224</u>
Menos amortización acumulada		<u>2,798</u>
Total	<u>1,818</u>	<u>15,426</u>

Los movimientos de otros activos fueron como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	15,426	14,826
Adiciones	1,873	600
Ajuste	2,798	
Reclasificación	<u>(18,279)</u>	
Saldos netos al fin del año	<u>1,818</u>	<u>15,426</u>

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Un detalle de obligaciones financieras es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U.S. dólares)	
Whitestone Services, Inc. (1)		115,011
American Financial Services (2)	<u>168,428</u>	<u>34,200</u>
Total	<u>168,428</u>	<u>149,211</u>

- (1) Constituye un préstamo refinanciado otorgado en el año 1997, con vencimiento hasta diciembre del 2004 y una tasa de interés nominal del 15% anual.
- (2) Constituye un préstamo con vencimiento hasta julio del 2005 y una tasa de interés del 8% anual.

10. CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de cuentas por pagar a compañías relacionadas es como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U.S. dólares)	
Blanchester Corporation	354,365	100,975
Cofir S.A.	169,582	196,713
Intellsa S.A.	55,624	100,784
Inmoruña S.A.	15,527	15,835
Promotora de la Casa S.A.	13,310	73,052
Motransa C.A.	4,442	91,613
Inmobiliaria Lemantop S.A.		278,809
Otras		<u>21,297</u>
Total	<u>612,850</u>	<u>879,078</u>

11. PARTICIPACION A EMPLEADOS

De conformidad con disposiciones legales, los empleados tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad neta considerada para efectos del cálculo del impuesto a la renta. Los movimientos de la provisión para participación a empleados fueron como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	6,119	3,798
Provisión del año	2,117	6,119
Pagos efectuados	<u>(6,119)</u>	<u>(3,798)</u>
Saldos al fin del año	<u>2,117</u>	<u>6,119</u>

12. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros, neta de participación a empleados	3,688	1,054
Amortización de pérdidas tributarias	(3,409)	(11,007)
Ingresos exentos	(1,484)	
Participación a trabajadores por ingresos exentos	222	
Gastos no deducibles	<u>11,716</u>	<u>44,626</u>
Utilidad gravable	<u>10,733</u>	<u>34,673</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>2,683</u>	<u>8,668</u>

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	(2,888)	(2,681)
Provisión del año	2,683	8,668
Pagos efectuados	<u>(5,668)</u>	<u>(8,875)</u>
Saldos al fin del año - Nota 6	<u>(5,873)</u>	<u>(2,888)</u>

13. OTROS GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U.S. dólares)	
Retenciones de impuesto a la renta e IVA	8,860	25,181
Beneficios sociales	4,291	4,051
Otras cuentas por pagar	<u>5,907</u>	<u>10,367</u>
Total	<u>19,058</u>	<u>39,599</u>

14. PROVISION PARA JUBILACION

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Al 31 de diciembre del 2004 y 2003 la Compañía tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado en el año 2002, por un profesional independiente, basado en el método prospectivo, de la siguiente manera:

- Una reserva por el valor actual de las obligaciones futuras para 17 trabajadores que aún no completaban el requisito de tiempo de trabajo.

Para el cálculo, se consideraron una tasa anual de conmutación actuarial del 4% y una tasa de interés de capitalización de reservas del 4.73%.

15. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social pagado consiste de 800 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

Reserva de Capital - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

16. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, se desglosan como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en U.S. dólares)	
Ingresos por servicios	<u>510,140</u>	<u>668,898</u>
Intereses ganados	<u>1,377</u>	<u>3,495</u>

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha del informe de los auditores independientes (Marzo 31 del 2004) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.