



BDO Stern Cía. Ltda.
Auditores

Av. Amazonas 540 y Carrión
Edificio Londres, 5to. piso
Telfs.: 2 544-024 - 2 544-263 - 2 552-271 Fax: 593-2 232 621
P.O. Box: 17-11-5058 CCI Quito - Ecuador

Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas y Junta Directiva de
Inamazonas, Inmobiliaria Amazonas S.A.
Quito, Ecuador

1. Hemos auditado el balance general que se adjunta de Inamazonas, Inmobiliaria Amazonas S. A. al 31 de diciembre de 2002 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2001 fueron revisados por otros auditores, quienes emitieron una opinión con fecha 15 de marzo de 2002 sin salvedades, las cifras incluidas por el año terminado en esa fecha se incluyen para propósitos comparativos.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Esas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, 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 una evaluación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Inamazonas, Inmobiliaria Amazonas S. A., al 31 de diciembre de 2002, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

4. Como se indica en las Políticas de Contabilidad Significativas, la Compañía se encuentra en etapa preoperativa. La recuperación del valor en libros de la inversión de la Compañía registrada como inventarios por US\$9,494,186 y US\$8,939,346 al 31 de diciembre de 2002 y 2001, respectivamente depende del desarrollo de las operaciones futuras de la Compañía y de lograr un nivel de ingresos aceptable para cubrir los costos. La Compañía presenta el estado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2002 únicamente por actividades de arrendamiento de terrenos, y no por la venta de departamentos y suites, actividad principal de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2002, el proyecto se encuentra aproximadamente en un 99% de su construcción (98% en el año 2001). Adicionalmente como se menciona en la Nota L a los estados financieros, la Compañía no ha podido obtener de las autoridades del Municipio de Quito la declaratoria de propiedad horizontal a favor de la Compañía y la autorización de habitabilidad para las Torres de Suites, por lo que la generación de ingresos aceptables para cubrir la inversión de la Compañía depende del hecho de la obtención de estos permisos.
5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2002, se emite por separado.



Marzo 21, 2003
RNAE No. 193



Nancy Gavela - Socia
RNC - 21.874

Inamazonas, Inmobiliaria Amazonas S. A.

Balances Generales

(Expresados en dólares)

Diciembre 31,	2002	2001
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo	210	30,264
Cuentas por cobrar (Nota A)	1,840,882	1,806,599
Inventarios (Nota B)	9,494,186	8,939,346
Total activos corrientes	11,335,278	10,776,209
Propiedad, maquinaria y equipo (Nota C)	8,122,557	8,129,848
Gastos preoperativos (Nota D)	4,219	-
	19,462,054	18,906,057
Pasivos y patrimonio de los accionistas		
Pasivos corrientes:		
Sobregiros bancarios	2,245	-
Cuentas por pagar (Nota E)	318,742	632,440
Ingresos preoperativos (Nota D)	-	151,451
Total pasivos corrientes	320,987	783,891
Total pasivos	320,987	783,891
Patrimonio de los accionistas:		
Capital social (Nota G)	2,124,036	2,124,036
Aportes para futura capitalización (Nota H)	2,846,713	1,827,598
Capital adicional (Nota I)	14,169,793	14,169,793
Utilidades retenidas (Nota J)	525	739
Total patrimonio de los accionistas	19,141,067	18,122,166
	19,462,054	18,906,057

Ver políticas de contabilidad significativas y
notas a los estados financieros.

Inamazonas, Inmobiliaria Amazonas S. A.

Estados de Resultados

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2002	2001
Otros ingresos	49,330	-
Gastos de administración y ventas	(49,544)	-
Pérdida neta	(214)	-

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

Inamazonas, Inmobiliaria Amazonas S. A.

Estados de Evolución del Patrimonio

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2002	2001
Capital social		
Saldo inicial y final	2,124,036	2,124,036
Aportes para futura capitalización		
Saldo inicial	1,827,598	1,827,598
Aportes en efectivo (Nota H)	545,293	-
Aportes por compensación de créditos (Nota H)	473,822	-
Saldo final	2,846,713	1,827,598
Capital adicional		
Saldo inicial y final	14,169,793	14,169,793
Utilidades retenidas		
Saldo inicial	739	739
Pérdida neta	(214)	-
Saldo final	525	739.00
	19,141,067	18,122,166

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

Inamazonas, Inmobiliaria Amazonas S. A.

Estados de Flujos de Efectivo

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2002	2001
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de terceros	49,330	-
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(49,544)	-
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(214)	-
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pagos por cuenta de compañía relacionada	(34,283)	(52,151)
Pagos por compra de propiedad, maquinaria y equipo	(1,796)	0
Pagos por compra de inventarios	(554,840)	(784,835)
Efectivo recibido (pagado) en ingresos y gastos preoperativos	13,541	(98,777)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(577,378)	(935,763)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido (pagado) en sobregiros bancarios	2,245	(36,976)
Aportes de accionistas	545,293	901,128
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	547,538	864,152
Disminución neta de efectivo	(30,054)	(71,611)
Efectivo al inicio del período	30,264	101,875
Efectivo al final del período	210	30,264

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO QUE SE REALIZARON SIN DESEMBOLSOS DE EFECTIVO

Durante el año 2002, los accionsitas de la Compañía decidieron realizar aportes para futura capitalización a través de la capitalización de créditos por 473,822.

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

Inamazonas, Inmobiliaria Amazonas S. A.

**Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto
utilizado en actividades de operación**

(Expresadas en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2,002	2001
Pérdida neta	(214)	-
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(214)	-

**Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.**

Inamazonas, Inmobiliaria Amazonas S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Descripción del negocio

Inamazonas, Inmobiliaria Amazonas S.A., fue constituida el 22 de julio de 1994, en la ciudad de Quito – Ecuador. La Compañía tiene por objeto la actividad inmobiliaria en toda su expresión, especialmente la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de inmuebles; el agenciamiento y representación a terceros; y la asociación bajo cualquier figura legal permitida con otras empresas, personas naturales o jurídicas para actividades de planificación, diseño y construcción; pudiendo, en consecuencia ejecutar todos los actos y contratos permitidos por la Ley.

Hasta el 31 de diciembre de 2002 la Compañía está en etapa preoperativa y se encuentra desarrollando la construcción de cuatro torres de suites como parte del Conjunto Amazonas, del cual también forma parte el Hotel JW Marriott.

Bases de Presentación

La Compañía mantiene sus registros contables en Dólares y de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a la provisión para cuentas incobrables, la depreciación de propiedad maquinaria y equipo, la amortización de gastos preoperativos y los pasivos por participación de los trabajadores. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Durante el año 2002 se emitieron las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) de la 18 a la 27, relacionadas fundamentalmente con el tratamiento de inversiones temporales y permanentes, utilidades por acción, activos intangibles, contingencias, deterioro de activos, entre las principales.

Inventarios

Los inventarios, incluyendo excavaciones, estructuras, arquitectura, instalaciones y acabados de los departamentos que estarán disponibles para la venta, están valuados al costo de adquisición, los mismos que incluyen el costo de todos los valores pagados por servicios de construcción y arquitectura y todos los costos imputables a la obra incluyendo impuestos. El costo se determina sobre la base de los pagos incurridos en la obra de construcción y su acumulación. El costo no excede al valor de mercado.

Inamazonas, Inmobiliaria Amazonas S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Propiedad, maquinaria y equipo

La propiedad, maquinaria y equipo se encuentra registrada a su costo reexpresado (para los bienes adquiridos hasta el 31 de marzo de 2000) y al costo de adquisición (para las adiciones efectuadas a partir de esa fecha).

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a otros activos (gastos preoperacionales) al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan en el activo. La depreciación se calcula de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos, son las siguientes:

Activos	Tasas
Maquinaria	10%
Muebles y enseres	10%
Equipo de oficina	10%
Equipo de computación	33%
Equipo telefónico	10%
Vehículos	20%

Reconocimiento de los ingresos

De acuerdo a la de Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 15 "Contratos de Construcción", cuando las obras de construcción duren más de un año, se podrá adoptar por uno de los dos sistemas establecidos para el registro de los ingresos y costos de las obras: el sistema de "obra terminada" o el sistema de "porcentaje de terminación de obra". La Compañía adoptó el sistema de obra terminada, el mismo que es utilizado cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado confiablemente, en este sistema los ingresos y costos asociados son reconocidos a la terminación del contrato; en consecuencia en el año 2002 no se liquidan los costos e ingresos en el correspondiente estado de resultados, y se mantienen en cuentas de inventarios. En el estado de resultados al 31 de diciembre de 2002 se registran únicamente los ingresos y gastos por actividades de arrendamiento de terrenos y no de actividades del giro principal de la Compañía, que es la venta de departamentos y suites.

Otros activos y otros pasivos

Los rubros de otros activos y otros pasivos se encuentran registrados a su costo reexpresado (para las partidas registradas hasta el 31 de marzo de 2000) y al costo de adquisición (para las adiciones efectuadas a partir de esa fecha) e incluye principalmente los ingresos y gastos preoperacionales los cuales no se han registrado en el estado de resultados hasta que los bienes construidos por la Compañía se comiencen a vender, es decir se concluya la fase preoperativa (Ver Nota D).

Inamazonas, Inmobiliaria Amazonas S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

A. Cuentas por cobrar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,		2002	2001
Compañía relacionada (Nota K)	(1)	1,828,036	1,782,150
Anticipos entregados		12,231	13,491
Retenciones en la fuente		615	100
Otros por cobrar		-	10,858
		<u>1,840,882</u>	<u>1,806,599</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2002, incluye una cuenta por cobrar por 1,782,150 a la compañía relacionada Amazonas HOT, producto del anticipo entregado para la adquisición de un lote de terreno propiedad de Amazonas HOT. (Ver Nota L). Adicionalmente incluye una cuenta por cobrar por 45,886 por pago de gastos compartidos realizados por la Compañía por cuenta de Amazonas HOT.

Durante los años 2002 y 2001, la Compañía no ha realizado provisión para cuentas incobrables.

B. Inventarios

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,		2002	2001
Estructura		5,400,326	4,991,950
Instalaciones		2,446,941	2,197,791
Acabados		1,248,368	1,223,208
Arquitectura		202,202	202,202
Excavación		143,023	143,023
Anticipos contratos		33,326	35,237
Crédito tributario		-	120,580
Importaciones en tránsito		-	25,355
		<u>9,494,186</u>	<u>8,939,346</u>

Inamazonas, Inmobiliaria Amazonas S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

C. Propiedad, maquinaria y equipo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2002	2001
Terrenos	8,092,883	8,092,883
Vehículos	37,591	37,591
Equipos de oficina	5,542	4,818
Maquinaria y equipo	3,052	1,980
Muebles y enseres	2,329	2,329
	8,141,397	8,139,601
Menos depreciación acumulada	18,840	9,753
	8,122,557	8,129,848

El movimiento de propiedad, maquinaria y equipo, fue como sigue:

	2002	2001
Costo ajustado:		
Saldo inicial	8,139,601	8,100,968
Compras	1,796	38,633
Saldo final	8,141,397	8,139,601
Depreciación acumulada ajustada:		
Saldo inicial	9,753	3,650
Gasto del año	9,087	6,103
Saldo final	18,840	9,753

Inamazonas, Inmobiliaria Amazonas S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

D. Gastos preoperativos (Ingresos preoperativos)	Un resumen de estas cuentas, fue como sigue:		
	Diciembre 31,	2002	2001
Gastos preoperacionales		952,781	792,360
Ingresos preoperacionales		(876,518)	(871,768)
Resultado por exposición a la inflación		(73,712)	(73,712)
Gastos de constitución		1,669	1,669
		4,220	(151,451)

E. Cuentas por pagar	Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:		
	Diciembre 31,	2002	2001
Anticipos recibidos de clientes (1)		138,401	125,522
Préstamo de accionistas		70,000	473,822
Provisión para litigios (Nota L, literal b)		52,616	-
Fondos de garantía (1)		21,841	25,605
Retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado		1,481	3,672
Garantías por pagar (2)		3,000	-
Otras cuentas por pagar		31,403	3,819
		318,742	632,440

(1) Corresponden a anticipos y fondos de garantía entregados por clientes por la compra de departamentos construidos por la Compañía. De estos fondos al 31 de diciembre de 2002, la Compañía ha utilizado un monto de aproximadamente US\$120,000 para desembolsos de la operación de la Compañía.

(2) Corresponde a garantía recibida de Metrocar S.A. por el arriendo de un terreno.

Inamazonas, Inmobiliaria Amazonas S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

-
- F. Impuesto a la renta** El Servicio de Rentas Internas en el literal b) del Art. 23 de la Ley No. 2001-41 (Ley de Reforma Tributaria) publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 325 del Mayo 14 de 2001, dispuso que a partir del año 2001, 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 utilidades.
- La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales hasta el año 2002.
- Al 31 de diciembre de 2002 y 2001, la Compañía no ha generado base gravable para la determinación del impuesto a la renta, por lo que no ha realizado provisiones por este concepto.
- G. Capital social** Al 31 de diciembre de 2002 y 2001 está constituido por 531,009 acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación, a valor nominal de 4 dólares cada una.
- H. Aportes para futura capitalización** Según consta en Acta No. 19/02 de la Junta General de Accionistas, realizada el 5 de abril de 2002, la Junta aprueba incrementar el capital mediante compensación de deuda por US\$473,822.
- Adicionalmente, los accionistas realizaron aportes en efectivo en el año 2002 como sigue: el 28 febrero US\$176,636; el 31 de mayo US\$105,990; el 31 de julio US\$100,484 y el 30 de septiembre US\$162,183.
- I. Capital adicional** Corresponde a los saldos acreedores de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización, que han sido transferidos a esta cuenta.
- El saldo acreedor de la cuenta capital adicional podrá ser capitalizado, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, y de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta reserva por valuación o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

Inamazonas, Inmobiliaria Amazonas S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

J. Utilidades retenidas	El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.		
K. Transacciones con compañías relacionadas	Los saldos de las cuentas con partes relacionadas, fueron como sigue:		
	Diciembre 31,	2002	2001
	<hr/>		
	Cuentas por cobrar: (Nota A)		
	Amazonas Hot	1,828,036	1,782,150
		<hr/>	<hr/>
		1,828,036	1,782,150

Estas transacciones han sido efectuadas en condiciones equiparables a otras de igual naturaleza realizadas con terceros.

L. Contingencias a) **Promesa de Compra – Venta de terreno con Amazonas HOT**

El 21 de marzo de 1996, se suscribe la promesa de compra – venta de un lote de terreno de propiedad de Amazonas Hot, ubicado en la Av. Amazonas, parroquia Benalcázar, sector La Pradera de la ciudad de Quito. Inmobiliaria Amazonas S. A. requirió el mencionado terreno para el desarrollo del proyecto de construcción de 4 torres de suites, contiguos al Hotel Marriott. Con la suscripción de ésta promesa de compra – venta, Inmobiliaria Amazonas S.A. entrega a Amazonas Hot como anticipo, la cantidad de US\$1,782,150.

Sin embargo hasta la fecha de entrega de nuestro informe, la promitente vendedora, es decir Amazonas Hot, no legalizó la transferencia de dominio, en el Municipio Metropolitano de Quito para la subdivisión del lote de terreno y no se llegó a celebrar el contrato de compra venta definitiva. Sin embargo de ello la Compañía Inmobiliaria Amazonas S.A. construyó el edificio Torres de Suites, en el área de terreno prometida en venta. La situación de no tener la propiedad legal del terreno ha impedido a la Compañía conseguir el permiso de habitabilidad para poder realizar la venta de las suites.

Inamazonas, Inmobiliaria Amazonas S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El Conjunto Amazonas (Hotel Marriott y la Torre de Suites) fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, según escritura pública otorgada el 17 de agosto de 2001, por lo que es indispensable que en base a dicha Declaratoria se regularice la propiedad de cada uno de los Edificios, a través de la asignación de las alícuotas que les corresponde conforme a la referida Declaratoria de Propiedad Horizontal, a fin de que no se originen discrepancias contables y tributarias entre Inmobiliaria Amazonas S. A. y Amazonas HOT.

El compromiso existente entre las dos Compañías antes mencionadas por la inversión efectuada para la construcción de los edificios, es que a la finalización de la construcción, recibirán las alícuotas correspondientes así, al Edificio de Hotel J.W. Marriott, la alícuota total del 66.1557% y al Edificio Torres de Suites la alícuota total del 33.8443%, alícuotas que les dará derecho de copropiedad y de uso de los bienes comunes sobre el Conjunto Amazonas.

A pesar de este acuerdo entre las partes, la imposibilidad de hacer la venta de la suites puede causar problemas con los clientes que ya han hecho anticipos por la compra de estos inmuebles y que por la situación antes indicada no ha podido legalizar la compra. A la fecha de este informe algunos clientes ya han desistido de realizar la compra de las suites, situación que puede afectar la posición financiera de la Compañía.

b) Juicio con Inmobiliaria Caldario

Con fecha 9 de junio de 1997, la Compañía suscribió un contrato con Inmobiliaria Caldario S.A. para la construcción del edificio Torres de Suites. El 4 de febrero de 2000 concluyen sus relaciones contractuales sin que existe evidencia escrita de este hecho, razón por la cual la constructora el 5 de marzo de 2001 demanda a la Compañía por el pago de las planillas números 38 y 19, liquidación del personal, publicidad, fondo de garantía, entre otros.

Inamazonas, Inmobiliaria Amazonas S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El juicio se encuentra en la Cámara de la Construcción y el tribunal con fecha 15 de octubre de 2002 declara que la Inmobiliaria adeuda a la constructora la planilla No. 38 por US\$14,076 y la planilla No. 19 por US\$38,540, valores sobre los cuales la Compañía ha realizado la provisión respectiva (Ver Nota E). La Compañía a interpuesto esta decisión ante la Corte Superior de Quito, a la fecha de este informe no se conoce sobre la conclusión de este trámite legal.

- | | |
|--------------------------------|---|
| M. Reclasificaciones | Las cifras presentadas al 31 de diciembre de 2001, han sido incluidas solamente para propósitos comparativos, las cuales fueron reclasificadas para conformarlas a las cifras de 2002. |
| N. Eventos subsecuentes | Entre el 31 de diciembre de 2002 y la fecha de preparación de nuestro informe (21 de marzo de 2003) no se han producido eventos que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros. |
-