

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de  
Inmobiliaria Amazonas S.A.:

Hemos auditado el balance general adjunto de Inmobiliaria Amazonas S.A. al 31 de diciembre del 2003 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2002 fueron examinados por otros auditores quienes, en su dictamen de fecha marzo 21 del 2003, emitieron una opinión sin salvedades.

Nuestra auditoría fue efectuada 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 nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmobiliaria Amazonas S. A. al 31 de diciembre del 2003, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Como se indica en la Nota 1 a los estados financieros, la Compañía ha concluido la construcción de su único proyecto inmobiliario "Edificio Torres de Suites" las mismas que se encuentran disponibles para su venta. La recuperación del valor en libros de la inversión de la Compañía registrada como bienes realizables por US\$11,442 mil al 31 de diciembre del 2003 depende del desarrollo con éxito de las ventas de suites. La continuación de la Compañía como negocio en marcha depende las operaciones futuras como Inmobiliaria y de lograr un nivel de ingresos aceptable para soportar la estructura de costos de la Compañía.



Marzo 26, 2004  
Registro No. 019



Rodolfo Játiva  
Licencia No.15238

**INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.****BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 y 2002**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2003</u></b>	<b><u>2002</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Caja y bancos		16	
Cuentas por cobrar	4	142	1,841
Bienes realizables	5	<u>11,767</u>	<u>9,494</u>
Total activos corrientes		<u>11,925</u>	<u>11,335</u>
<b>PROPIEDADES Y EQUIPO:</b>			
	6		
Terrenos		8,093	8,093
Vehículos		38	38
Equipos de oficina		6	6
Maquinaria y equipo		3	3
Muebles y enseres		<u>2</u>	<u>2</u>
Total		8,142	8,142
Menos depreciación acumulada		<u>27</u>	<u>19</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>8,115</u>	<u>8,123</u>
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
		<u>4</u>	<u>4</u>
<b>TOTAL</b>		<u>20,044</u>	<u>19,462</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Sobregiros bancarios			2
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	7	<u>384</u>	<u>319</u>
Total pasivos corrientes		<u>384</u>	<u>321</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
	8		
Capital social		2,124	2,124
Aportes para futura capitalización		3,413	2,847
Reserva de capital		14,170	14,170
Déficit acumulado		<u>(47)</u>	<u></u>
Patrimonio de los accionistas		<u>19,660</u>	<u>19,141</u>
<b>TOTAL</b>		<u>20,044</u>	<u>19,462</u>

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
INGRESOS	66	49
GASTOS ADMINISTRATIVOS	103	49
GASTOS FINANCIEROS	<u>10</u>	—
PERDIDA NETA	<u>47</u>	—

Ver notas a los estados financieros

## **INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

### **ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para futura Capitalización</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2001	2,124	1,827	14,170		18,121
Aportes	—	<u>1,020</u>	—	—	<u>1,020</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2002	2,124	2,847	14,170		19,141
Pérdida neta				(47)	(47)
Aportes	—	<u>566</u>	—	—	<u>566</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2003	<u>2,124</u>	<u>3,413</u>	<u>14,170</u>	<u>(47)</u>	<u>19,660</u>

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<b><u>2003</u></b>	<b><u>2002</u></b>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Efectivo recibido de terceros	28	49
Pagado a proveedores y empleados	(563)	(604)
Otros, neto	<u>(13)</u>	—
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(548)</u>	<u>(555)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Adquisición de propiedades y equipo		(2)
Disminución de otros activos		14
Cuentas por cobrar relacionadas	—	<u>(34)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	—	<u>(22)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Sobregiros bancarios	(2)	2
Aportes de accionistas	<u>566</u>	<u>545</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>564</u>	<u>547</u>
<b>BANCOS:</b>		
Incremento (Disminución) neto durante el año	16	(30)
Comienzo del año	—	<u>30</u>
<b>FIN DEL AÑO</b>	<u>16</u>	—

**INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Pérdida neta	(47)	
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipo	8	9
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(83)	
Bienes realizables	(491)	(564)
Cuentas por pagar	40	
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>25</u>	<u>—</u>
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b><u>(548)</u></b>	<b><u>(555)</u></b>
TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS QUE NO CONSTITUYEN MOVIMIENTO DE EFECTIVO		
Liquidación del anticipo entregado a Amazonas Hot S.A. para la compra de un terreno	<u>1,782</u>	<u>—</u>

Ver notas a los estados financieros

# **INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**

### **1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A. está constituida en el Ecuador y tiene por objeto la actividad inmobiliaria en toda su expresión, especialmente la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2003, la Compañía ha concluido la construcción de su proyecto inmobiliario denominado "Edificio Torres de Suites" y ha iniciado las gestiones necesarias para proceder a su venta.

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 (Véase Nota 3) en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2003. 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:

***Bienes Realizables*** - Al costo de adquisición. Los bienes realizables incluyen el costo de los honorarios por servicios de construcción y arquitectura y todos los costos imputables a la obra.

***Equipos*** - Al costo de adquisición. El costo de equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para muebles y enseres, maquinaria y equipo y 5 para equipo de oficina.

### 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>
2000	91
2001	22
2002	9
2003	6

### 4. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>... Diciembre 31,...</u>	
	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Amazonas HOT S.A.	124	1,828
Anticipos entregados	12	12
Retención en la fuente	3	1
Otros	<u>3</u>	<u>—</u>
Total	<u>142</u>	<u>1,841</u>

### 5. BIENES REALIZABLES

Un resumen de bienes realizables es como sigue:

	<u>... Diciembre 31,...</u>	
	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Terrenos	1,782	
Estructura	5,538	5,400
Instalaciones	2,526	2,467
Acabados	1,251	1,249
Arquitectura	202	202
Excavación	143	143
Anticipos contratos		33
Otros	<u>325</u>	<u>—</u>
Total	<u>11,767</u>	<u>9,494</u>

## 6. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	8,123	8,130
Adquisiciones		2
Depreciación	<u>(8)</u>	<u>(9)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>8,115</u>	<u>8,123</u>

## 7. OTROS GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	... Diciembre 31,...	
	(en miles de U.S. dólares)	
	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Anticipos de clientes	178	138
Retenciones por pagar	4	2
Cuentas por pagar accionistas	70	70
Inmobiliaria Caldario S. A.	53	53
Otras cuentas por pagar	<u>79</u>	<u>56</u>
Total	<u>384</u>	<u>319</u>

## 8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 531,009 acciones de US\$4.00 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.

## 9. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2003 y la fecha del informe de los auditores independientes (marzo 26 del 2004) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.