



BDO Stern Cía. Ltda.
Auditores

Avenida Amazonas N21-276 y Carrión,
Edificio Londres Piso 5
Telf: (593 2) 254-4024 Fax: (593 2) 223-2621
P.O. Box: 17-11-5058 CCI
Quito – Ecuador
Web Site: www.bdo-ecuador.com

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 2004 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 Inmobiliaria. 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 2003 fueron examinados por otros auditores, cuyo informe de fecha 24 de marzo de 2004, expresó una opinión sin salvedades. Las cifras 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 2004, 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 Inmobiliaria durante el año 2004, concluye la construcción de la torre de la primera etapa del proyecto inmobiliario "Edificio Torres de Suites". La recuperación del valor en libros de la inversión de la Inmobiliaria registrada como inventarios al 31 de diciembre de 2004 y 2003 por US\$11,535,933 y US\$11,442,193, respectivamente, depende del desarrollo de las operaciones futuras de la Inmobiliaria y de lograr un nivel de ingresos aceptable para cubrir los costos. La Inmobiliaria presenta en el estado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2004, actividades de arrendamiento de terrenos y venta de departamentos y suites, actividad principal de la Inmobiliaria, registrados al valor del avalúo catastral y en otros ingresos la cesión de derecho de llave, por la diferencia al valor comercial de los departamentos y suites.

9 de Octubre 100 y Malecón,
Edificio La Previsora Piso 25 Oficina 2505
Telf: (593 4) 256-5394 Fax: (593 4) 256-1433
P.O. Box: 09-01-3493
Guayaquil – Ecuador



5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Inmobiliaria, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004, se emite por separado.

Febrero 18, 2005
RNAE No. 193

Román Pineda - Socio
RNC - 14.332

Inamazonas, Inmobiliaria Amazonas S. A.

Balances Generales

(Expresados en dólares)

Diciembre 31,	2004	2003
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo	154,545	16,124
Cuentas por cobrar (Nota A)	264,786	141,981
Inventarios (Nota B)	11,658,882	11,767,263
Total activos corrientes	12,078,213	11,925,368
Propiedad, maquinaria y equipo (Nota C)	8,106,457	8,114,075
Gastos preoperativos (Nota D)	-	4,220
	20,184,670	20,043,663
Pasivos y patrimonio de los accionistas		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar (Nota E)	658,111	384,292
Total pasivos corrientes	658,111	384,292
Patrimonio de los accionistas:		
Capital social (Nota G)	5,624,036	2,124,036
Aportes para futura capitalización (Nota H)	-	3,412,674
Capital adicional (Nota I)	14,169,793	14,169,793
Pérdidas acumuladas (Nota J)	(267,270)	(47,132)
Total patrimonio de los accionistas	19,526,559	19,659,371
	20,184,670	20,043,663

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,	2004	2003
Ventas netas	5,260	-
Costo de ventas	(108,581)	-
Pérdida bruta en ventas	(103,321)	-
Gastos de administración y ventas	(392,993)	(102,913)
Pérdida en operación	(496,314)	(102,913)
Otros ingresos (gastos):		
Gastos financieros	(16,451)	(10,287)
Otros ingresos, netos de egresos	292,627	65,542
	276,176	55,255
Pérdida neta	(220,138)	(47,658)

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,	2004	2003
Capital social		
Saldo inicial	2,124,036	2,124,036
Aumento de capital (Nota G)	3,500,000	-
Saldo final	5,624,036	2,124,036
Aportes para futura capitalización		
Saldo inicial	3,412,674	2,846,713
Aportes en efectivo (Nota H)	87,326	565,961
Aumento de capital (Nota G)	(3,500,000)	-
Saldo final	-	3,412,674
Capital adicional		
Saldo inicial y final	14,169,793	14,169,793
Pérdidas acumuladas		
Saldo inicial	(47,132)	526
Pérdida neta	(220,138)	(47,658)
Saldo final	(267,270)	(47,132)
Total patrimonio de los accionistas	19,526,559	19,659,371

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,	2004	2003
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	(117,545)	65,542
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(105,990)	(28,708)
Intereses pagados	(16,451)	(12,532)
Otros ingresos, netos de gastos	292,627	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	52,641	24,302
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pagos por cuenta de compañía relacionada	-	(574,176)
Pagos por compra de propiedad, maquinaria y equipo	(1,546)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(1,546)	(574,176)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Aportes de accionistas	87,326	565,961
	87,326	565,961
Aumento neto de efectivo	138,421	16,087
Efectivo al inicio del año	16,124	210
Efectivo al final del año	154,545	16,297

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

Inamazonas, Inmobiliaria Amazonas S. A.

Conciliaciones de la Pérdida Neta con el Efectivo Neto Provisto por las Actividades de Operación

(Expresadas en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2004	2003
Pérdida neta	(220,138)	(47,658)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación	9,164	8,655
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento (disminución) en cuentas por cobrar	(122,805)	63,305
Disminución en inventarios	108,381	-
Disminución en gastos pagados por anticipado	4,220	-
Aumento en cuentas por pagar	273,819	-
Efectivo neto provisto por actividades de operación	52,641	24,302

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 Inmobiliaria 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.

La Inmobiliaria durante el año 2004, concluye la construcción de la torre de la primera etapa del proyecto inmobiliario “Edificio Torres de Suites”. La recuperación del valor en libros de la inversión de la Inmobiliaria registrada como inventarios al 31 de diciembre de 2004 y 2003 por US\$11,535,933 y US\$11,442,193, respectivamente depende del desarrollo de las operaciones futuras de la Inmobiliaria y de lograr un nivel de ingresos aceptable para cubrir los costos.

Bases de presentación

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

Las políticas de contabilidad que sigue la Inmobiliaria 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 depreciación de propiedad maquinaria y equipo, y la amortización de gastos preoperativos. 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.

Inventarios

Los inventarios, incluye excavaciones, estructuras, arquitectura, instalaciones y acabados de los departamentos que están disponibles para la venta, están valuados al costo de adquisición, los mismos que incluyen el costo de los 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.

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).

Inamazonas, Inmobiliaria Amazonas S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. 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 Inmobiliaria 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 el año 2004 se liquidan los costos e ingresos correspondientes a la culminación de una de las dos torres, y se mantiene en la cuenta de inventarios el valor de costo de la suites por vender.

La Inmobiliaria registró en el estado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2004, actividades de arrendamiento de terrenos y venta de departamentos y suites, actividad principal de la Inmobiliaria, registrados al valor del avalúo catastral y en otros ingresos la cesión de derecho de llave, por la diferencia al valor comercial de los departamentos y suites.

Otros activos y otros pasivos

Durante el año 2003 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 Inmobiliaria 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,	2004	2003
Compañía relacionada (Nota K)	244,371	123,746
Retenciones en la fuente	7,164	2,684
Anticipos contratos	-	12,231
Otros por cobrar	13,251	3,320
	264,786	141,981

Durante los años 2004 y 2003, la Inmobiliaria no ha realizado provisión para cuentas incobrables.

B. Inventarios

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2004	2003
Estructura	553,480	5,537,551
Instalaciones	-	2,526,017
Acabados	-	1,251,249
Arquitectura	101,101	202,202
Excavación	-	143,024
Terreno	891,075	1,782,150
Edificio	9,990,277	-
Otros	122,949	325,070
	11,658,882	11,767,263

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,	2004	2003
Terrenos	8,092,883	8,092,883
Vehículos	37,591	37,591
Equipos de oficina	7,060	5,716
Maquinaria y equipo	3,051	3,051
Muebles y enseres	2,531	2,329
	8,143,116	8,141,570
Menos depreciación acumulada	36,659	27,495
	8,106,457	8,114,075

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

	2004	2003
Costo ajustado:		
Saldo inicial	8,141,570	8,141,397
Compras	1,546	173
Saldo final	8,143,116	8,141,570
Depreciación acumulada ajustada:		
Saldo inicial	27,495	18,840
Gasto del año	9,164	8,655
Saldo final	36,659	27,495

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,	2004	2003
Gastos preoperacionales		950,230	952,780
Ingresos preoperacionales		(950,230)	(950,230)
Gastos de constitución		-	1,670
		-	4,220

E. Cuentas por pagar	Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:		
	Diciembre 31,	2004	2003
Anticipos recibidos de clientes (1)		637,794	178,401
Retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado		4,720	4,222
Garantías por pagar		5,608	3,323
Préstamo de accionistas		-	70,000
Provisión para litigios		-	52,616
Otras cuentas por pagar		9,989	75,730
		658,111	384,292

(1) Corresponden a anticipos y fondos de garantía entregados por clientes por la compra de departamentos construidos por la Inmobiliaria.

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 Inmobiliaria no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales hasta el año 2004.

Inamazonas, Inmobiliaria Amazonas S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, la Inmobiliaria 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 2004 y 2003 está constituido por 5,624,036 y 2,124,036 respectivamente, acciones ordinarias y nominativas, a valor nominal de 1 dólares cada una.

Con fecha veinticinco de noviembre del año dos mil cuatro, mediante escritura pública, la Inmobiliaria aumentó su capital social, mediante la capitalización de aportes para futuras capitalizaciones por US\$3,500,000.

H. Aportes para futura capitalización

Según consta en acta de la Junta General de Accionistas, con fecha 5 de abril de 2002, se aprobó la distribución de valores a capitalizarse entre los accionistas. Durante los años 2004 y 2003, los aportes en efectivo realizados por los accionistas fue de US\$87,326 y US\$565,961, respectivamente.

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.

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 Inmobiliaria. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

J. Pérdidas acumuladas

La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta permite amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes, a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

Inamazonas, Inmobiliaria Amazonas S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

K. Transacciones con compañías relacionadas

Los saldos de las cuentas con partes relacionadas, fueron como sigue:

Diciembre 31,	2004	2003
Cuentas por cobrar: (Nota A)		
Amazonashot S.A.	244,371	123,746
	244,371	123,746

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

L. Reclasificaciones

Las cifras presentadas al 31 de diciembre de 2003, han sido incluidas solamente para propósitos comparativos, las cuales fueron reclasificadas para conformarlas a las cifras de 2004.

M. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2004 y la fecha de preparación de nuestro informe (18 de febrero de 2005) no se han producido eventos que en opinión de la administración de la Inmobiliaria pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
