

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2014

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.

SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

- Dictamen de los auditores independientes
- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

SECCIÓN II: REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

SECCIÓN I

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.
Quito, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en USDólares).

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que le permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 Fax (593-4) 2450886 E-mail pkf@pkfecuador.com www.pkfecuador.com
PKF & Co. Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 P.O. Box 09-06-2045 Guayaquil Ecuador
Tel (593-2) 2263960 Fax (593-2) 2256814 pkfui@pkfecuador.com
PKF & Co. Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 Quito - Ecuador

PKF & Co. Ltda. es una firma miembro de la red de firmas legalmente independientes de PKF International Limited que no acepta ninguna responsabilidad por las acciones o inacciones de parte de cualquier otra firma o firmas miembro. Las firmas miembro individuales no aceptan ninguna responsabilidad por las acciones o inacciones de parte de cualquier otra firma o firmas miembro individual.

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**, al 31 de diciembre de 2014, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Párrafo de énfasis:

5. Los estados financieros del año 2013 no han sido auditados, sin embargo, se incluyen con fines comparativos.

29 de enero de 2015
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en USDólares)

Al 31 de diciembre de			
2014	2013		
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota C)	151,544		
Cuentas y documentos por cobrar (Nota D)	23,688		112,000
Impuestos corrientes	1,337		
Otros activos corrientes	5,891		
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	182,460		112,000
PROPIEDADES DE INVERSION (Nota E)	1,281,275		1,313,650
TOTAL ACTIVOS	1,463,735		1,425,650
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar (Nota F)	45,297		31,404
Impuestos corrientes	545		
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	45,842		31,404
PATRIMONIO (Nota G)			
Capital social	1,313,650		1,313,650
Reserva legal	6,286		80,596
Resultados acumulados	97,957		
TOTAL PATRIMONIO	1,417,893		1,394,246
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1,463,735		1,425,650

Arq. Mario Fonce
Representante Legal

Ing. Soraya Sánchez
Contador

Vea notas a los estados financieros

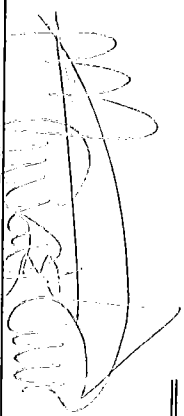
INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.

ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresados en USDólares)

	Capital Social	Reserva legal	Resultados Acumulados
Saldo al 1 de enero de 2013			
Incremento de capital	1,313,650		80,596
Utilidad neta del ejercicio			(6,286)
Saldo al 1 de enero de 2014	1,313,650		(17,731)
Transferencia a reserva legal		6,286	(56,579)
Ajuste impuesto a la renta de 2013			97,957
Distribución de dividendos			97,957
Utilidad neta del ejercicio			97,957
Saldo al 31 de diciembre de 2014	1,313,650	6,286	97,957


 Arq. Mario Ponce
 Representante Legal


 Ing. Soraya Sánchez
 Contador

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

Años terminados al 31 de diciembre de		
2014	2013	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes		
Efectivo pagado a proveedores y empleados		
Otros ingresos		
Otros gastos		
271,008	271,008	
(63,763)	(63,763)	
1,018	1,018	
(140)	(140)	
208,123	208,123	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades de inversión		
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		
(1,313,650)	(1,313,650)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Dividendos pagados		
Aporte de accionistas		
Efectivo neto proveniente de (usado en) las actividades de financiamiento		
(56,579)	(56,579)	
1,313,650	1,313,650	
AUMENTO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		
151,544	151,544	
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		
151,544	151,544	

Arg. Mario Ponce
Representante Legal

Ing. Soraya Sánchez
Contador

Vea notas a los estados financieros

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Continuación)

(Expresados en USDólares)

Años terminados al 31 de diciembre de	2014	2013
--	------	------

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO
CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

UTILIDAD NETA

Ajustes por:
Ajuste de 2013
Depreciación

Cambios netos en activos y pasivos:
Cuentas y documentos por cobrar
Otros activos
Cuentas y documentos por pagar
Otros pasivos

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN

Arg. Mario Ponce
Representante Legal

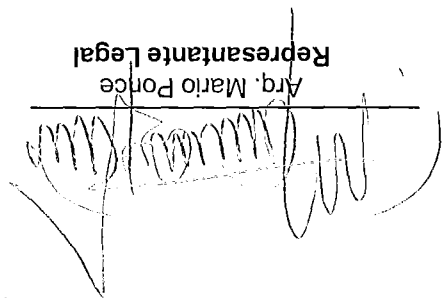
Ing. Soraya Sánchez
Contador

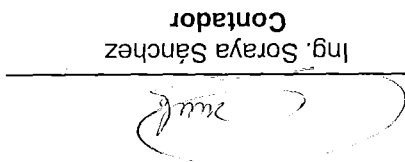
97,957	112,601	208,123
80,596	32,375	95,522
	(17,731)	545
		13,893
		(7,228)
		88,312
		(112,000)
		31,404
		(80,596)

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en USDólares)

Años terminados al 31 de diciembre de		
2014	2013	
175,280	91,000	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:
1,018		Arrendamientos
		Intereses
176,298	91,000	
48,755	10,404	GASTOS:
140		Gastos administrativos (Nota J)
48,895	10,404	Gastos financieros
127,403	80,596	UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA
29,446		Impuesto a la renta (Nota I)
97,957	80,596	UTILIDAD NETA
(6,286)		Reserva legal
91,671	80,596	UTILIDAD DISPONIBLE PARA ACCIONISTAS
0.07	0.06	UTILIDAD POR ACCIÓN


 Arq. Mario Ponce
 Representante Legal


 Ing. Soraya Sánchez
 Contador