

21255-

Inmobiliaria Andina S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2010

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
Inmobiliaria Andina S. A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Inmobiliaria Andina S. A.** que comprenden el estado de situación al 31 de diciembre del 2010, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

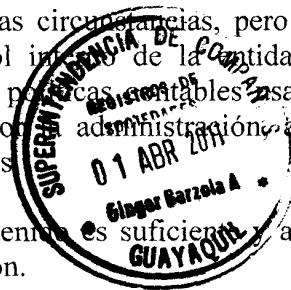
La preparación y presentación de estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con ~~Normas Internacionales de Auditoría~~. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea material de los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación de los estados financieros por la entidad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para sustentar nuestra opinión.



Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Andina S. A.** al 31 de diciembre del 2010, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Herrera Chang & Asociados

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 010

Febrero 10, 2011

Guayaquil - Ecuador



Inmobiliaria Andina S. A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2010

Activos

Activo corriente:

Bancos

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
US\$	1.958	US\$ 206.417

Cuentas por cobrar:

Accionistas

0 200

Anticipo a proveedores

0 47.866

Otras

1.350 1.056

Total cuentas por cobrar

1.350 49.122

Total activo corriente

3.308 255.539

Propiedades y equipos

3.545.275 3.504.341

Menos depreciación acumulada

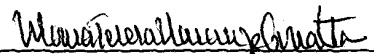
1.499.760 1.382.549

Propiedades y equipos, neto (nota 4)

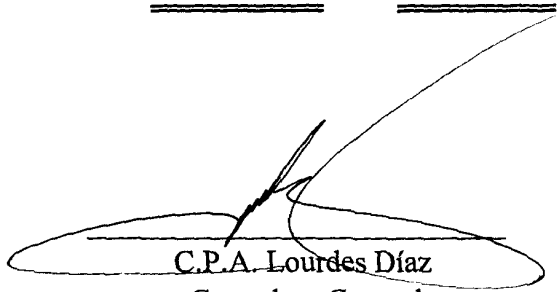
2.045.515 2.121.792

US\$ 2.048.823 US\$ 2.377.331

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



María Teresa Narango Ginatta
Gerente General


C.P.A. Lourdes Díaz
Contadora General

Inmobiliaria Andina S. A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2010

Pasivos y Patrimonio

Pasivo corriente:

Sobregiro bancario

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
US\$	0	520.635

Cuentas por pagar:

Accionistas

0 18.000

Relacionadas

0 8.613

Impuestos

17.992 4.294

Otras

1.302 1.964

Total cuentas por pagar

19.294 32.871

Gastos acumulados por pagar (nota 5 y 9)

109.918 87.167

Impuesto a la renta por pagar (nota 6)

91 1.799

Total pasivos

129.303 642.472

Patrimonio:

Capital acciones - suscritas y pagadas 135.000

acciones suscritas de \$10 cada una

1.350.000 1.350.000

Reserva legal (nota 8)

270.000 230.000

Reserva facultativa (nota 9)

114.859 0

Utilidades disponibles

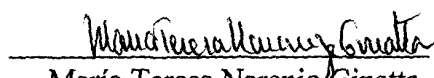
184.661 154.859

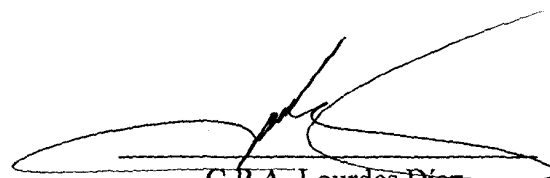
Total patrimonio

1.919.520 1.734.859

US\$ 2.048.823 US\$ 2.377.331

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General


C.P.A. Lourdes Díaz
Contadora General

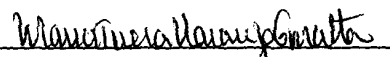
Inmobiliaria Andina S. A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE RESULTADOS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2010

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingresos		
Alquileres (nota 3)	US\$ 771.600	US\$ 626.900
Gastos de operación:		
Gastos de administración	<u>474.612</u>	<u>392.527</u>
Utilidad operacional	296.988	234.373
Otros ingresos (egresos):		
Gastos financieros (nota 3)	-7.815	-8.194
Utilidad en venta de activo fijo	0	13.153
Otros	<u>625</u>	<u>3.635</u>
Otros ingresos (egresos), neto	<u>-7.190</u>	<u>8.594</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores sobre las utilidades e impuesto a la renta	289.798	242.967
Participación de trabajadores sobre las utilidades	<u>43.470</u>	<u>36.445</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>246.328</u>	<u>206.522</u>
Impuesto a la renta (nota 6)	<u>61.667</u>	<u>51.663</u>
Utilidad neta	US\$ <u><u>184.661</u></u>	US\$ <u><u>154.859</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


María Teresa Narango Ginatta
Gerente General


C.P.A. Lourdes Díaz
Contadora General

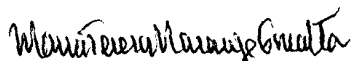
Inmobiliaria Andina S. A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

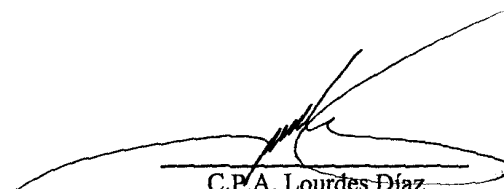
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010

	<u>Capital pagado</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Utilidades disponibles</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2008 US\$	1.350.000	200.000	388.448	163.745	2.102.193
Transferencia (notas 8 y 9)		30.000	133.745	-163.745	0
Pago de dividendos (nota 9)			-522.193		-522.193
Utilidad neta				154.859	154.859
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>1.350.000</u>	<u>230.000</u>	<u>0</u>	<u>154.859</u>	<u>1.734.859</u>
Transferencia (notas 8 y 9)		40.000	114.859	-154.859	0
Utilidad neta				184.661	184.661
Saldo al 31 de diciembre del 2010 US\$	<u>1.350.000</u>	<u>270.000</u>	<u>114.859</u>	<u>184.661</u>	<u>1.919.520</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General


C.P.A. Lourdes Díaz
Contadora General

Inmobiliaria Andina S. A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2010

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Aumento (Disminución) en efectivo:</u>			
Flujos de efectivo en las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes	US\$	771.600	626.900
Efectivo pagado a proveedores y empleados		-317.512	-368.140
Impuesto a la renta pagado		-63.375	-56.717
Gastos financieros		-7.815	-8.194
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>382.898</u>	<u>193.849</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades y equipos		-40.934	-28.399
Proveniente de venta de propiedades y equipos		<u>625</u>	<u>13.153</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>-40.309</u>	<u>-15.246</u>
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:			
Aumento (Disminución) en sobregiro bancario		-520.635	520.635
Pagado a accionistas y relacionadas		-26.413	-44.795
Dividendos pagados		<u>0</u>	<u>-522.193</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>-547.048</u>	<u>-46.353</u>
Aumento (Disminución) neta de efectivo		-204.459	132.250
Efectivo al inicio del año		206.417	74.167
Efectivo al final del año	US\$	<u><u>1.958</u></u>	US\$ <u><u>206.417</u></u>

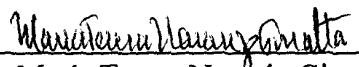
P A S A N

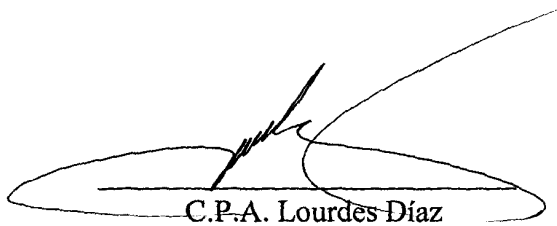
Inmobiliaria Andina S. A.

VIENEN

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación</u>			
Utilidad neta	US\$	184.661	US\$ 154.859
Partidas de conciliación entre la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Depreciación		117.211	109.713
Utilidad en venta de activo fijo		0	-13.153
Otros		13.164	1.033
Ajustes		0	-3.629
Total partidas conciliatorias		<u>130.375</u>	<u>93.964</u>
Cambios en activos y pasivos:			
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar		47.572	-45.803
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar		12.411	-1.952
Aumento (Disminución) en gastos acumulados por pagar		9.587	-2.165
Disminución en impuesto a la renta por pagar		-1.708	-5.054
Total cambios en activos y pasivos		<u>67.862</u>	<u>-54.974</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$	<u><u>382.898</u></u>	US\$ <u><u>193.849</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General


C.P.A. Lourdes Díaz
Contadora General

INMOBILIARIA ANDINA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

31 de diciembre del 2010

1.- Operaciones

INMOBILIARIA ANDINA S. A. se constituyó el 30 de mayo de 1974 y su domicilio principal está ubicado en el cantón Samborondón. Su actividad es la compra, venta y administración de bienes muebles e inmuebles.

El 82,89 (2010) y 79,90% (2009) de los ingresos corresponden a alquiler de sus inmuebles a compañía relacionada y accionistas (nota 3).

2.- Resumen de políticas importantes de contabilidad

Sus políticas importantes de Contabilidad se detallan a continuación:

a) Base de presentación

La Compañía lleva sus registros de contabilidad y prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC promulgadas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, y aprobadas por la Superintendencia de Compañías entidad encargada de su control y vigilancia.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución N° 06.Q.ICI 004 del 21 de agosto del 2006, considerando que es fundamental para el desarrollo empresarial del país, actualizar las normas de contabilidad, a fin de que éstas armonicen con principios, políticas, procedimientos y normas universales para el adecuado registro de transacciones, la correcta preparación y presentación de estados financieros y una veraz interpretación de la información contable; ha dispuesto la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

El 31 de diciembre del 2008, mediante Resolución 08.G.DSC.010 estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF, así:

- 1° A partir del 1 de enero del 2010, las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.
- 2° A partir del 1 de enero del 2011, las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4.000.000 al 31 de diciembre del

2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones; que voluntariamente hubieren formado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el estado y entidades del sector público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

3° A partir del 1 de enero del 2012, las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

La Compañía le corresponde aplicar las NIIF a partir del 2012.

b) Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos están registrados al costo de adquisición convertidos a US Dólares efectuada de acuerdo a disposiciones legales (nota 4).

El costo convertido a US Dólares es depreciado por el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los activos, con excepción de aquellos bienes menores que se los deprecia dentro del ejercicio; los porcentajes anuales de depreciación son los siguientes:

- Edificios	5%
- Muebles y equipos	10%
- Vehículos	20%
- Equipos de computación	33,33%

c) Ingresos

La Compañía registra los ingresos bajo la base de devengado.

d) Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

La tarifa del impuesto a la renta para las sociedades domiciliadas en el País hasta el 2010 es del 25% sobre la base imponible. Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecen en el Reglamento.

La Ley de Régimen Tributario Interno y Reglamento también establecen que las sociedades calcularán y pagarán un anticipo al impuesto a renta equivalente a la suma matemática de los siguientes rubros:

- 0.2% del patrimonio total.
- 0.2% del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- 0.4% del activo total, y
- 0.4% del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

El anticipo pagado originará crédito tributario únicamente en la parte que no exceda al impuesto a la renta causado.

Según el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones publicado en el Registro Oficial 351-S, 29 XII-2010, reformó la tarifa del impuesto a la renta al 22% para las sociedades, el que se aplicará de la siguiente manera: para el ejercicio económico 2011 la tarifa será del 24%, para el 2012 será del 23% y a partir del 2013 se aplicará el 22%.

3.- Transacciones con partes relacionadas

“Inmobiliaria Andina” realiza las siguientes transacciones con compañías relacionadas:

- Brinda el servicio de alquiler de oficinas y locales comerciales de su propiedad en condiciones equiparables a las del mercado.
- Pagó intereses en el 2010 por préstamos recibidos de relacionada por un monto de US\$7.359.

Las transacciones que afectaron a resultados se descomponen así:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Alquileres, ingresos	US\$	649.600	500.900
Intereses pagados		7.359	0

4.- Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el movimiento de propiedades y equipos, es como sigue:

	US\$			
	Saldo 31-12-09	Adiciones	Saldo 31-12-10	%
Costo:				
Terrenos	1.247.359	0	1.247.359	
Edificios	2.106.357	0	2.106.357	5
Muebles y equipos	40.860	3.398	44.258	10
Equipos de computación	7.988	336	8.324	33,33
Vehículos	101.777	37.200	138.977	20
Total costo	<u>3.504.341</u>	<u>40.934</u>	<u>3.545.275</u>	
Depreciación acumulada	<u>1.382.549</u>	<u>117.211</u>	<u>1.499.760</u>	
Propiedades y equipos, neto	<u>2.121.792</u>		<u>2.045.515</u>	

	US\$					
	Saldo 31-12-08	Adiciones	Bajas	Reclasif.	Saldo 31-12-09	%
Costo:						
Terrenos	1.247.359	0	0	0	1.247.359	
Edificios	2.106.357	0	0	0	2.106.357	5
Muebles y equipos	42.166	211	0	-1.517	40.860	10
Equipos de computación	6.577	1.411	0	0	7.988	20 y 33,33
Vehículos	182.044	26.777	-107.044	0	101.777	20
Total costo	<u>3.584.503</u>	<u>28.399</u>	<u>-107.044</u>	<u>-1.517</u>	<u>3.504.341</u>	
Depreciación acumulada	<u>1.381.391</u>	<u>109.713</u>	<u>-107.044</u>	<u>-1.511</u>	<u>1.382.549</u>	
Propiedades y equipos, neto	<u>2.203.112</u>				<u>2.121.792</u>	

El cargo a gastos por depreciación de las propiedades y equipos fue de US\$117.211 en el 2010 y US\$109.713 en el 2009.

5.- Gastos acumulados por pagar

El movimiento de gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2010 y 2009, es como sigue:

	US\$			
	Saldo 31-12-09	Adiciones	Pagos	Saldo 31-12-10
Beneficios sociales	6.260	22.638	-19.793	9.105
Obligaciones contingentes	44.462	13.164	-283	57.343
Participación de trabajadores sobre utilidades	36.445	43.470	-36.445	43.470
	<u>87.167</u>	<u>79.272</u>	<u>-56.521</u>	<u>109.918</u>

	US\$				Saldo 31-12-09
	Saldo 31-12-08	Adiciones	Pagos	Ajuste	
Beneficios sociales	6.265	14.581	-14.586		6.260
Obligaciones contingentes	47.140	1.033	-76	-3.635	44.462
Participación de trabajadores sobre utilidades	38.529	36.445	-38.529	0	36.445
	<u>91.934</u>	<u>52.059</u>	<u>-53.191</u>	<u>-3.635</u>	<u>87.167</u>

6.- Impuesto a la renta

De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía dentro del plazo de tres años a partir de la fecha de presentación. Consecuentemente, la facultad de revisar la declaración de impuesto a la renta, por los años terminados el 31 de Diciembre de 1994 a 2005, ha prescrito.

El gasto del 25% por impuesto a la renta sobre las utilidades, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2010 y 2009, difiere del cálculo de la base por lo siguiente:

	2010	2009
Utilidad gravable antes de impuesto a la renta	US\$ 246.328	206.522
Más:		
Gastos no deducibles	338	129
Base para impuesto a la renta	<u>246.666</u>	<u>206.651</u>
Impuesto a la renta causado	US\$ <u>61.667</u>	<u>51.663</u>

El movimiento de impuestos por pagar por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 y 2009, es el siguiente:

	2010	2009
Saldo al inicio del año	US\$ -1.799	-3.930
Impuesto pagado	1.799	3.930
Retenciones del año	61.576	49.864
Impuesto causado	<u>-61.667</u>	<u>-51.663</u>
Impuesto a la renta por pagar	US\$ <u>-91</u>	<u>-1.799</u>

7.- Jubilación patronal

El Código de Trabajo requiere el pago de beneficios jubilatorios por parte de los empleadores a aquellos trabajadores que hayan completado por lo menos veinticinco (25) años de trabajo con ellos. Aunque si un trabajador fuere despedido y hubiere cumplido veinte (20) años, y menos de veinticinco años de trabajo, tendrá derecho a la parte proporcional de la jubilación patronal.

8.- Reserva legal

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades líquidas anuales, hasta que esta reserva alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 14 de enero del 2010 se aprobó destinar US\$40.000 a Reserva Legal de las utilidades del ejercicio 2009.

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 16 de enero del 2009 se aprobó destinar US\$30.000 a Reserva Legal de las utilidades del ejercicio 2008.

9.- Reserva facultativa

La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General.

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 14 de enero del 2010 se aprobó destinar US\$114.859 a Reserva Facultativa de las utilidades del ejercicio 2009.

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 16 de enero del 2009 se aprobó destinar US\$133.745 a Reserva Facultativa de las utilidades del ejercicio 2008.

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 19 de enero del 2009 se aprobó el pago de dividendos a accionistas por US\$522.193.

10.- Propiedad intelectual

La Compañía ha cumplido con lo establecido en la Ley de Propiedad Intelectual y Derechos de Autor.
