

Inmobiliaria Andina S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2011

(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 2011, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos en base a nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas exigen que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrección material.

Una auditoría implica aplicar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error. Al efectuar esas valoraciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación fiel por parte de la entidad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación global de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.



Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros de **Inmobiliaria Andina S. A.** correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011, han sido preparados, en todos sus aspectos importantes de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Herrera Chang & Asociados

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 010

Febrero 10, 2012

Guayaquil - Ecuador

Miujin Chang de Herrera

Miujin Chang de Herrera
Socia



Inmobiliaria Andina S. A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2011

Activos

Activo corriente:

Bancos

	2011	2010
US\$ 31.698	US\$ 1.958	

Cuentas por cobrar:

Relacionada (nota 3)

110.000 0

Funcionarios y empleados

234 0

Otras

0 1.350

Total cuentas por cobrar

110.234 1.350

Total activo corriente

141.932 3.308

Propiedades y equipos

3.750.904 3.545.275

Menos depreciación acumulada

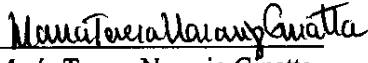
1.552.018 1.499.760

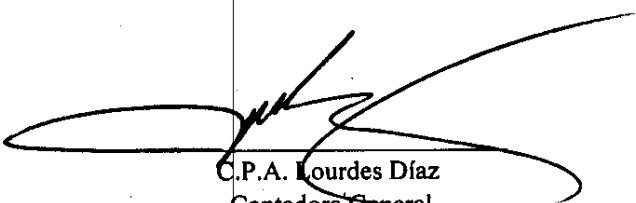
Propiedades y equipos, neto (nota 4)

2.198.886 2.045.515

US\$ 2.340.818 US\$ 2.048.823

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 SITUACION
31 de diciembre del 2011

Pasivos y Patrimonio

Pasivo corriente:

Cuentas por pagar:

Funcionarios y empleados

Impuestos

Obligaciones por pagar

Otras

Total cuentas por pagar

Gastos acumulados por pagar (nota 5 y 7)

Impuesto a la renta por pagar (nota 6)

Total pasivo corriente - total pasivos

Patrimonio:

Capital acciones - suscritas y pagadas 135.000

acciones suscritas de \$10 cada una

Reserva legal (nota 8)

Reserva facultativa (nota 9)

Utilidades disponibles

Total patrimonio

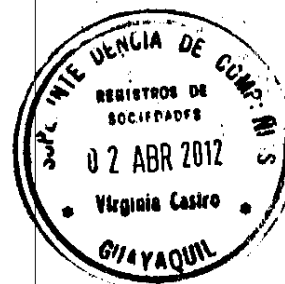
	2011	2010
US\$	1.695	US\$ 0
	2.362	17.992
	33.964	0
	24.192	1.302
	62.213	19.294
	101.186	109.918
	3.465	91
	166.864	129.303
	1.350.000	1.350.000
	314.000	270.000
	255.521	114.859
	254.433	184.661
	2.173.954	1.919.520
US\$	2.340.818	US\$ 2.048.823

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros

María Teresa Naranjo Ginatta

María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General

C.P.A. Lourdes Díaz
C.P.A. Lourdes Díaz
Contadora General



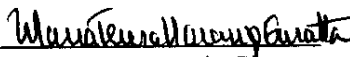
Inmobiliaria Andina S. A.
(Samborondón - Ecuador)

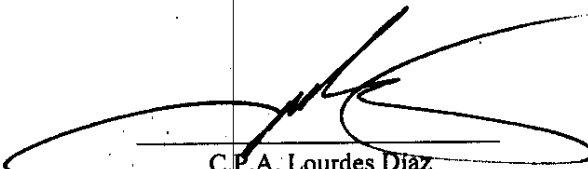
ESTADO DE RESULTADOS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos - Alquileres (nota 3)	US\$ 972.600	US\$ 771.600
Gastos de operación:		
Gastos de administración	580.022	474.612
Utilidad operacional	<u>392.578</u>	<u>296.988</u>
Otros ingresos (egresos):		
Gastos financieros (nota 3)	-1.035	-7.815
Intereses ganados	2.316	0
Otros	0	625
Otros ingresos (egresos), neto	<u>1.281</u>	<u>-7.190</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores sobre las utilidades e impuesto a la renta	393.859	289.798
Participación de trabajadores sobre las utilidades	59.079	43.470
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>334.780</u>	<u>246.328</u>
Impuesto a la renta (nota 6)	80.347	61.667
Utilidad neta	<u>US\$ 254.433</u>	<u>US\$ 184.661</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


María Teresa Naranjo Ghatta
Gerente General


C.P.A. Lourdes Díaz
Contadora General



Inmobiliaria Andina S. A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

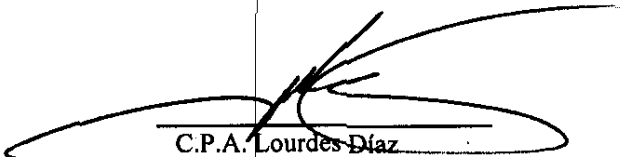
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

	<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 2009 US\$	1.350.000	230.000	0	154.859	1.734.859
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	<u>1.350.000</u>	<u>270.000</u>	<u>114.859</u>	<u>184.661</u>	<u>1.919.520</u>
Transferencia (notas 8 y 9)		44.000	140.661	-184.661	0
Ajuste			1	0	1
Utilidad neta				254.433	254.433
Saldo al 31 de diciembre del 2011 US\$	<u>1.350.000</u>	<u>314.000</u>	<u>255.521</u>	<u>254.433</u>	<u>2.173.954</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General


C.P.A. Lourdes Díaz
Contadora General



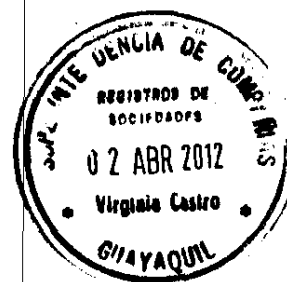
Inmobiliaria Andina S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011

	2011	2010
<u>Aumento (Disminución) en efectivo:</u>		
Flujos de efectivo en las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 972.600	771.600
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-476.806	-317.512
Impuesto a la renta pagado	-76.973	-63.375
Gastos financieros	-1.035	-7.815
Intereses ganados	2.316	
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	420.102	382.898
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades y equipos	-282.058	-40.934
Proveniente de venta de propiedades y equipos	0	625
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	-282.058	-40.309
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:		
Disminución en sobregiro bancario	0	-520.635
Pagado a accionistas y relacionadas	-108.305	-26.413
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	-108.304	-547.048
Aumento (Disminución) neta de efectivo	29.740	-204.459
Efectivo al inicio del año	1.958	206.417
Efectivo al final del año	US\$ 31.698	US\$ 1.958

P A S A N



Inmobiliaria Andina S. A.

VIENEN

		2011	2010
<u>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación</u>			
Utilidad neta	US\$	254.433	US\$ 184.661
Partidas de conciliación entre la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Depreciación		128.687	117.211
Otros		4.428	13.164
Total partidas conciliatorias		133.115	130.375
Cambios en activos y pasivos:			
Disminución en cuentas por cobrar		1.116	47.572
Aumento en cuentas por pagar		14.520	12.411
Aumento en gastos acumulados por pagar		13.544	9.587
Aumento (Disminución) en impuesto a la renta por pagar		3.374	-1.708
Total cambios en activos y pasivos		32.554	67.862
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$	420.102	US\$ 382.898

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros

Maria Teresa Naranjo Ginatta
María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General

C.P.A. Lourdes Díaz
C.P.A. Lourdes Díaz
Contadora General



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

31 de diciembre del 2011

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 85,93% (2011) y 84,19% (2010) de los ingresos operacionales 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:

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.

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 es 24% (2011) y 25% (2010). 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%.

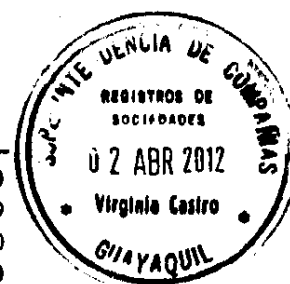
3.- Transacciones con partes relacionadas

“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 2011 y 2010 por préstamos recibidos de relacionada por un monto de US\$674 y US\$7.359, respectivamente.
- En el 2011, la Compañía otorgo un préstamo a una compañía relacionada por un monto de US\$110.000, que genera interés del 7,4% anual y con vencimiento en marzo del 2012. Los intereses ganados en el 2011 fueron de US\$2.316.
- La Compañía pagó incentivo a Directivo por US\$80.000 (2011) y US\$27.200 (2010).

Las transacciones que afectaron a resultados se descomponen así:

		2011	2010
Alquileres, ingresos	US\$	835.800	649.600
Intereses pagados		674	7.359
Intereses ganados		2.316	0
Incentivo a Directivo		80.000	27.200



4.- Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el movimiento de propiedades y equipos, es como sigue:

	US\$				
	Saldo			Saldo	
	31-12-10	Adiciones	Bajas	31-12-11	%
Costo:					
Terrenos	1.247.359	165.000	0	1.412.359	
Edificios	2.106.357	0	0	2.106.357	5
Muebles y equipos	44.258	1.665	-1.324	44.599	10
Equipos de computación	8.324	403	-105	8.622	33,33
Vehículos	138.977	114.990	-75.000	178.967	20
Total costo	3.545.275	282.058	-76.429	3.750.904	
Depreciación acumulada	1.499.760	128.687	-76.429	1.552.018	
Propiedades y equipos, neto	2.045.515			2.198.886	

	US\$			
	Saldo		Saldo	
	31-12-09	Adiciones	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	3.504.341	40.934	3.545.275	
Depreciación acumulada	1.382.549	117.211	1.499.760	
Propiedades y equipos, neto	2.121.792		2.045.515	

El cargo a gastos por depreciación de los muebles y equipos fue de US\$128.687 en el 2011 y US\$117.211 en el 2010.

5.- Gastos acumulados por pagar

El movimiento de gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

US\$				
Saldo 31-12-10	Adiciones	Pagos	Reclasific.	Saldo 31-12-11
9.105	18.722	-18.310	-2.215	7.302
57.343	4.428	-262	-26.704	34.805
43.470	59.079	-43.470	0	59.079
109.918	82.229	-62.042	-28.919	101.186



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

Los US\$28.919 por concepto de reclasificación en el 2011, representan beneficios sociales del personal que labora actualmente en el condominio El Retiro.

6.- Impuesto a la renta

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno establece que 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, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva y efectúen el correspondiente aumento de capital, el mismo que se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El gasto por 24% de impuesto a la renta sobre las utilidades, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2011 y del 25% por el 2010, difiere del cálculo de la base por la siguiente conciliación tributaria efectuada:

	2011	2010
Utilidad gravable antes de impuesto a la renta	US\$ 334.780	246.328
Más:		
Gastos no deducibles	0	338
Base para impuesto a la renta	<u>334.780</u>	<u>246.666</u>
Impuesto a la Renta calculado	80.347	61.667
Anticipo a Impuesto a la Renta	<u>16.088</u>	<u>16.160</u>
Impuesto a la Renta Causado (IR Calculado > Anticipo)	US\$ <u>80.347</u>	<u>61.667</u>

El movimiento de impuestos por pagar por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y 2010, es el siguiente:



	2011	2010
Saldo al inicio del año	US\$ -91	-1.799
Impuesto pagado	91	1.799
Retenciones del año	76.882	61.576
Impuesto causado	<u>-80.347</u>	<u>-61.667</u>
Impuesto a la renta por pagar	US\$ <u>-3.465</u>	<u>-91</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 Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 11 de febrero del 2011 se aprobó destinar US\$44.000 a Reserva legal de las utilidades del ejercicio del 2010. En Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada del 14 de enero del 2010 se aprobó destinar US\$40.000 a Reserva Legal de las utilidades del ejercicio 2009.

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 11 de febrero del 2011 se aprobó destinar US\$140.661 a Reserva Facultativa de las utilidades del ejercicio del 2010. En Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada 14 de enero del 2010 se aprobó destinar US\$114.859 a Reserva Facultativa de las utilidades del ejercicio 2009.

10.- Propiedad intelectual

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

