

Inmobiliaria Andina S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2012

(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 2012, 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 en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES 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.

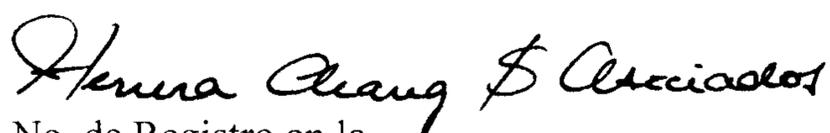
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Inmobiliaria Andina S.A.** al 31 de diciembre del 2012, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES.

Énfasis

A partir del 1 de enero del 2012, en base a la Resolución No.SC.Q.ICL.CPAIFRS.11.01 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 372 del 27.I.2011), la entidad elabora y presenta estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES (NIIF PYMES) (nota 2 Operaciones).



No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 010


Miulin Chang de Herrera
Socia

Febrero 5, 2013

Guayaquil, Ecuador

Inmobiliaria Andina S. A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2012
En US\$ sin centavos

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	<u>31-dic-12</u>	<u>31-dic-11</u>	<u>01-ene-11</u>
Activo corriente:				
Efectivo		US\$ 159.238	US\$ 31.698	US\$ 1.958
Cuentas por cobrar	6	411.992	110.234	1.350
Total activos corrientes		<u>571.230</u>	<u>141.932</u>	<u>3.308</u>
Activos no corrientes:				
Propiedades y equipos, neto	7	2.092.105	2.198.886	2.045.515
Activos por impuestos diferidos	15	6	617	2.465
Total activos no corrientes		<u>2.092.111</u>	<u>2.199.503</u>	<u>2.047.980</u>
Total activos		<u>US\$ 2.663.340</u>	<u>US\$ 2.341.435</u>	<u>US\$ 2.051.288</u>

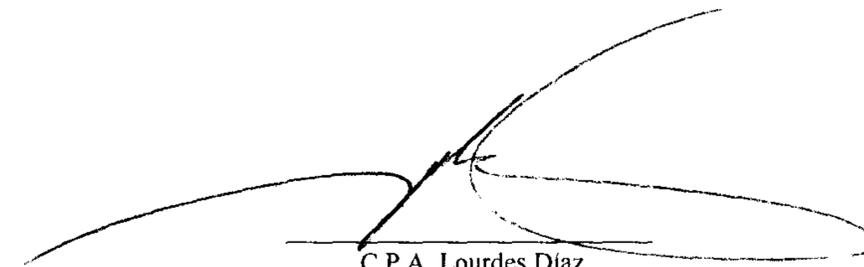
<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Notas</u>	<u>31-dic-12</u>	<u>31-dic-11</u>	<u>01-ene-11</u>
Pasivo corriente:				
Cuentas por pagar	8	US\$ 82.766	US\$ 62.213	US\$ 19.294
Gastos acumulados por pagar	9	126.963	101.186	109.918
Impuesto a la renta por pagar	10	436	3.465	91
Total pasivo corriente - total pasivos		<u>210.164</u>	<u>166.864</u>	<u>129.303</u>

Patrimonio:

Capital acciones - suscritas y pagadas 135.000 acciones suscritas de \$10 cada una		1.350.000	1.350.000	1.350.000
Reserva legal	12	405.000	314.000	270.000
Reserva facultativa	13	418.954	255.521	114.859
Resultados acumulados:				
Adopción NIIF	15	617	617	2.465
Utilidades disponibles		278.604	254.433	184.661
Total patrimonio		<u>2.453.176</u>	<u>2.174.571</u>	<u>1.921.985</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>US\$ 2.663.340</u>	<u>US\$ 2.341.435</u>	<u>US\$ 2.051.288</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General


C.P.A. Lourdes Díaz
Contadora General

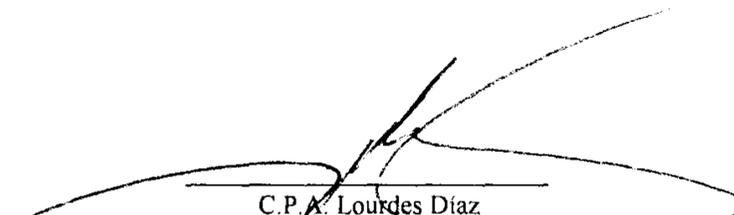
Inmobiliaria Andina S. A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012
En US\$ sin centavos

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos - Alquileres	5	US\$ 1.071.600	US\$ 972.600
Gastos de operación:			
Gastos de administración	5	720.725	639.101
Gastos financieros		462	1.035
Total gastos operacionales		<u>721.187</u>	<u>640.136</u>
Utilidad operacional		<u>350.413</u>	<u>332.464</u>
Otros ingresos (egresos):			
Intereses ganados		14.973	2.316
Otros		715	0
Otros ingresos (egresos), neto		<u>15.688</u>	<u>2.316</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>366.101</u>	<u>334.780</u>
Impuesto a la renta:			
Impuesto corriente		86.886	80.347
Impuesto diferido		611	1.848
Suman (gastos) crédito por impuesto a la renta	10	<u>87.497</u>	<u>82.195</u>
Utilidad neta		<u>US\$ 278.604</u>	<u>US\$ 252.585</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General

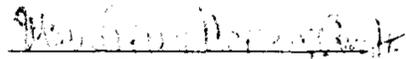

C.P.A. Lourdes Díaz
Contadora General

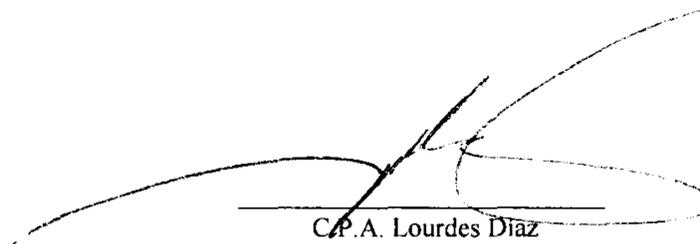
Inmobiliaria Andina S. A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2012

	Notas	Capital pagado	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados		Total
					Adopción NIIF PYMES	Utilidades disponibles	
Saldo al 31 de diciembre del 2010		US\$ 1.350.000	270.000	114.859	0	184.661	1.919.520
Ajuste por adopción NIIF PYMES	15	0	0	0	2.465	0	2.465
Saldo al 1 de enero del 2011		<u>1.350.000</u>	<u>270.000</u>	<u>114.859</u>	<u>2.465</u>	<u>184.661</u>	<u>1.921.985</u>
Transferencia	12 y 13	0	44.000	140.661	0	-184.661	0
Ajuste		0	0	1	0	0	1
Resultado integral del ejercicio	15	0	0	0	-1.848	254.433	252.585
Saldo al 31 de diciembre del 2011		<u>1.350.000</u>	<u>314.000</u>	<u>255.521</u>	<u>617</u>	<u>254.433</u>	<u>2.174.571</u>
Transferencia	12 y 13	0	91.000	163.433	0	-254.433	0
Resultado integral del ejercicio		0	0	0	0	278.604	278.604
Saldo al 31 de diciembre del 2012		<u>US\$ 1.350.000</u>	<u>405.000</u>	<u>418.954</u>	<u>617</u>	<u>278.604</u>	<u>2.453.175</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General


C.P.A. Lourdes Díaz
Contadora General

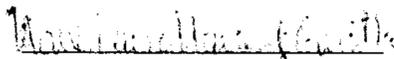
Inmobiliaria Andina S. A.

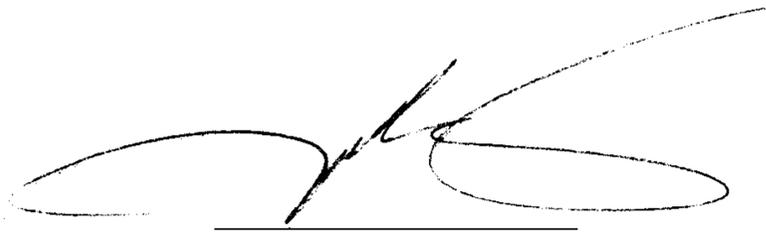
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Aumento (Disminución) en efectivo:</u>		
Flujos de efectivo en las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 1.071.600	972.600
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-557.414	-476.806
Impuesto a la renta pagado	-89.915	-76.973
Gastos financieros	-462	-1.035
Intereses ganados	15.688	2.316
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>439.497</u>	<u>420.102</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión.-		
Adquisición de propiedades y equipos	-22.860	-282.058
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento.-		
Pagado a accionistas y relacionadas	<u>-289.097</u>	<u>-108.304</u>
Aumento neto de efectivo	127.540	29.740
Efectivo al inicio del año	31.698	1.958
Efectivo al final del año	US\$ <u>159.238</u>	US\$ <u>31.698</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Conciliación del resultado integral con el efectivo neto provisto por las actividades de operación</u>		
Resultado integral del ejercicio	278.604	252.585
Partidas de conciliación entre el resultado integral con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación	129.250	128.687
Provisión jubilación patronal y desahucio	19.007	4.428
Baja de muebles y enseres	391	0
Activo por impuesto diferido	611	1.848
Total partidas conciliatorias	<u>149.259</u>	<u>134.963</u>
Cambios en activos y pasivos:		
<i>(Aumento) Disminución</i>		
Cuentas por cobrar	-11.758	1.116
<i>Aumento (Disminución)</i>		
Cuentas por pagar	19.651	14.520
Gastos acumulados por pagar	6.770	13.544
Impuesto a la renta por pagar	<u>-3.029</u>	<u>3.374</u>
Total cambios en activos y pasivos	11.634	32.554
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$ <u>439.497</u>	US\$ <u>420.102</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


 María Teresa Naranjo Ginatta
 Gerente General


 C.P.A. Lourdes Díaz
 Contadora General