

INMOBILIARIA ANDINA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2013

(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 2013, 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.

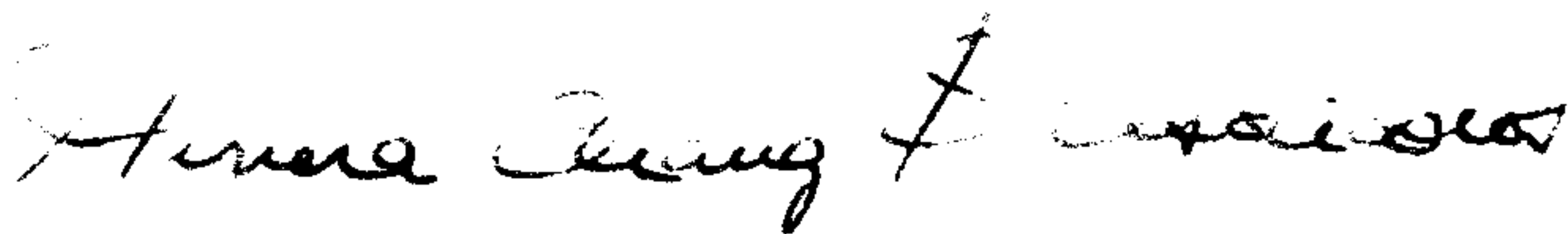
Una auditoría implica aplicar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, 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.

ny

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 2013, 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.



No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 010



Miulin Chang de Herrera
Socia

Enero 16, 2014

Guayaquil, Ecuador

INMOBILIARIA ANDINA S.A.
(Samborondón - Ecuador)

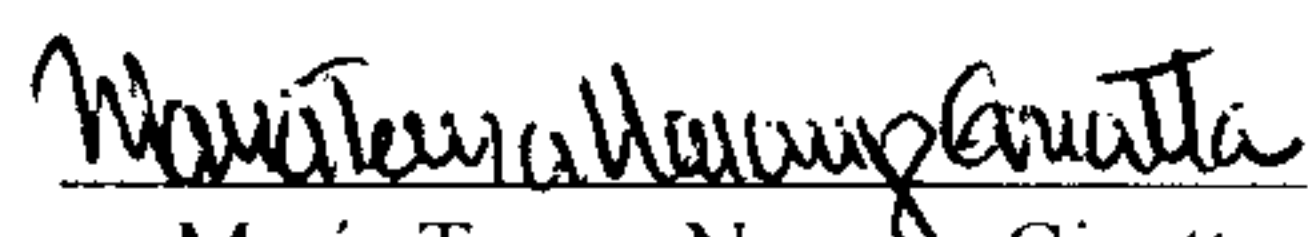
ESTADO DE SITUACION

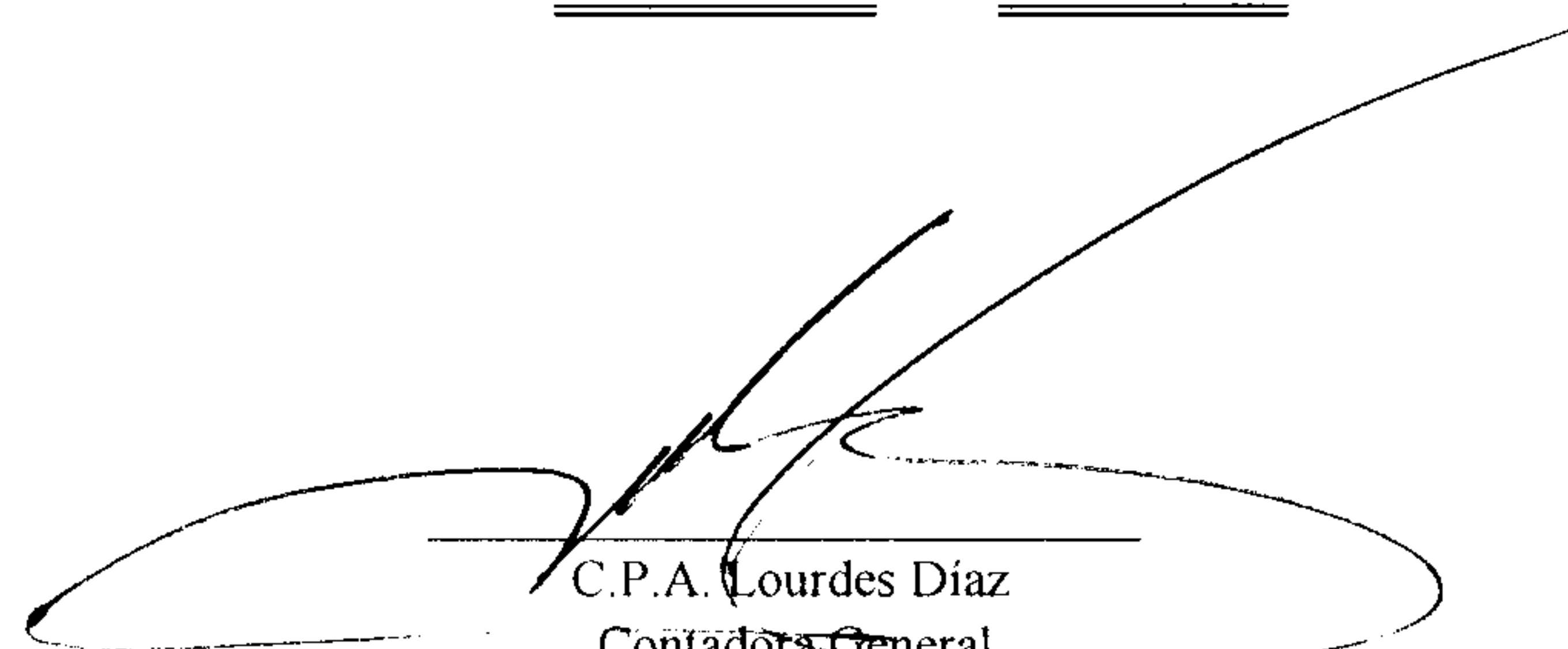
31 de diciembre del 2013

En US\$ sin centavos

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activo corriente:			
Efectivo		US\$ 9.404	US\$ 159.238
Cuentas por cobrar	4	285.276	411.992
Total activo corriente		<u>294.680</u>	<u>571.230</u>
Activo no corriente:			
Propiedades y equipos, neto	5	3.056.258	2.092.105
Activos por impuestos diferidos		6	6
Total activo no corriente		<u>3.056.264</u>	<u>2.092.111</u>
Total activos		US\$ <u><u>3.350.944</u></u>	US\$ <u><u>2.663.341</u></u>
 <u>Pasivos y Patrimonio</u>	 <u>Notas</u>	 <u>2013</u>	 <u>2012</u>
Pasivo corriente:			
Vencimiento corriente deuda a largo plazo	10	US\$ 39.615	US\$ 0
Cuentas por pagar	7	104.144	82.767
Gastos acumulados por pagar	6	70.727	73.727
Impuesto a la renta por pagar	8	0	436
Total pasivo corriente		<u>214.486</u>	<u>156.930</u>
Pasivo no corriente:			
Deuda a largo plazo	10	388.260	0
Reserva por jubilación patronal y desahucio	9	62.304	53.236
Total pasivo no corriente		<u>450.564</u>	<u>53.236</u>
Total pasivos		<u>665.050</u>	<u>210.166</u>
 Patrimonio:			
Capital acciones - suscritas y pagadas 135.000 acciones suscritas de \$10 cada una		1.350.000	1.350.000
Reserva legal	11	472.500	405.000
Reserva facultativa	12	630.058	418.954
Resultados acumulados:	13		
Adopción NIIF		617	617
Utilidades disponibles		232.719	278.604
Total patrimonio		<u>2.685.894</u>	<u>2.453.175</u>
Total pasivos y patrimonio		US\$ <u><u>3.350.944</u></u>	US\$ <u><u>2.663.341</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)

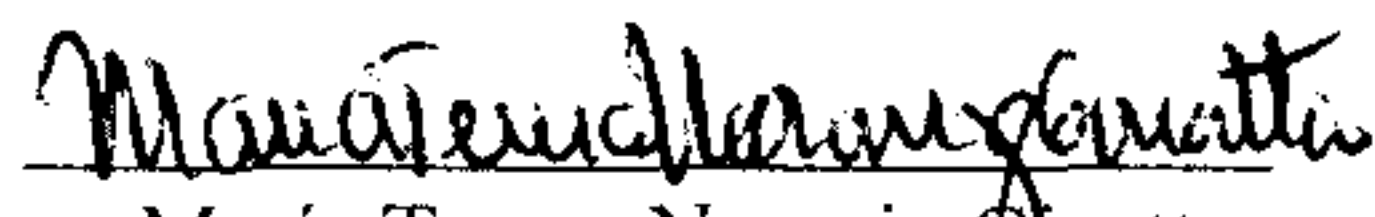
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

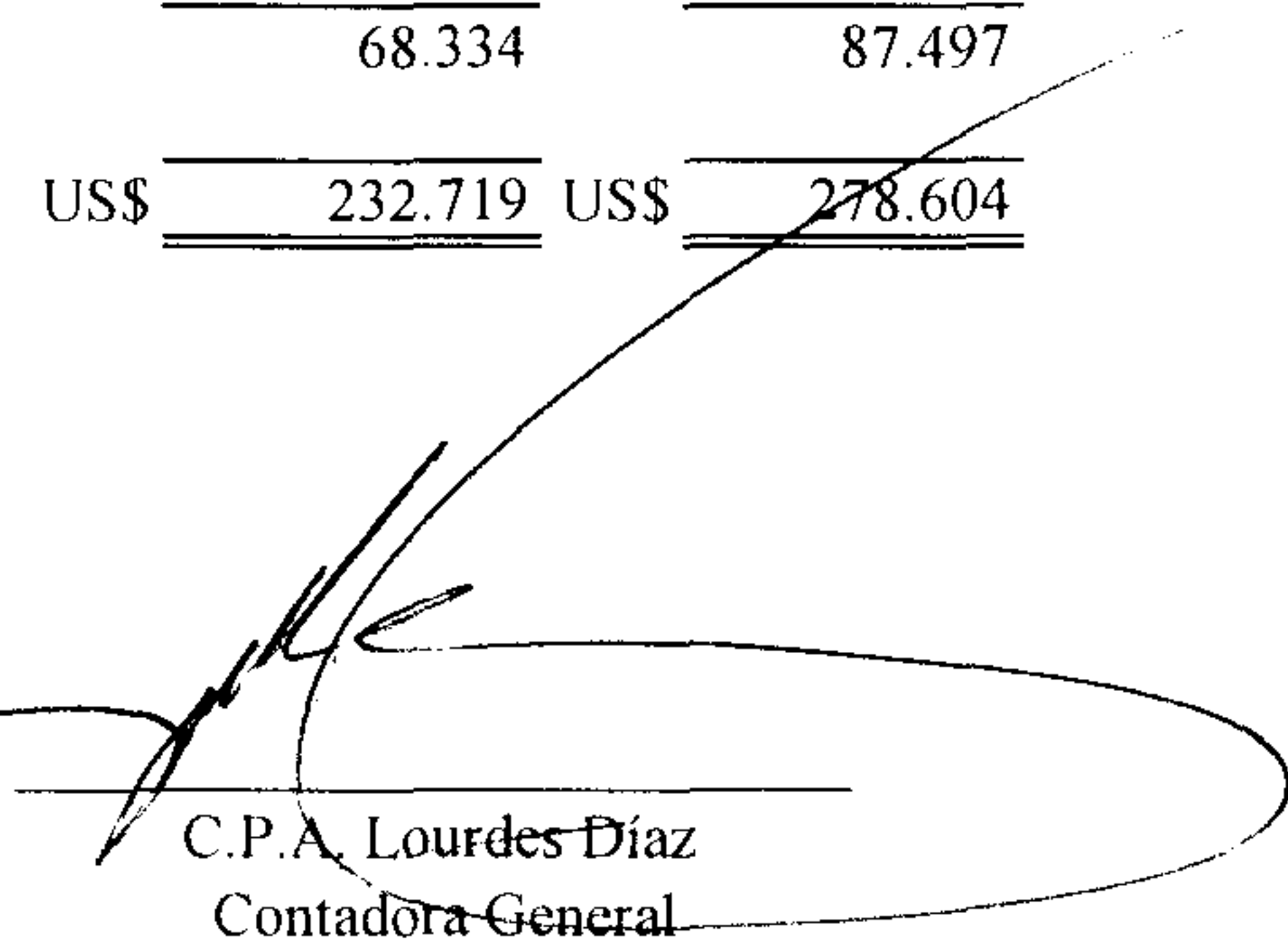
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2013

En US\$ sin centavos

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos - Alquileres	1 y 3	US\$ 1.078.320	US\$ 1.071.600
Gastos de operación:			
Gastos de administración	3	796.740	720.725
Gastos financieros	3	6.427	462
Total gastos operacionales	14	803.167	721.187
Utilidad operacional		275.153	350.413
Otros ingresos (egresos):			
Intereses ganados	3	25.900	14.973
Otros		0	715
Otros ingresos (egresos), neto		25.900	15.688
Utilidad antes de impuesto a la renta		301.053	366.101
Impuesto a la renta:			
Impuesto corriente	8	68.334	86.886
Impuesto diferido		0	611
Suman (gastos) crédito por impuesto a la renta		68.334	87.497
Resultado integral del ejercicio		US\$ 232.719	US\$ 278.604

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


María Teresa Naranjo Cinatta
Gerente General


C.P.A. Lourdes Díaz
Contadora General

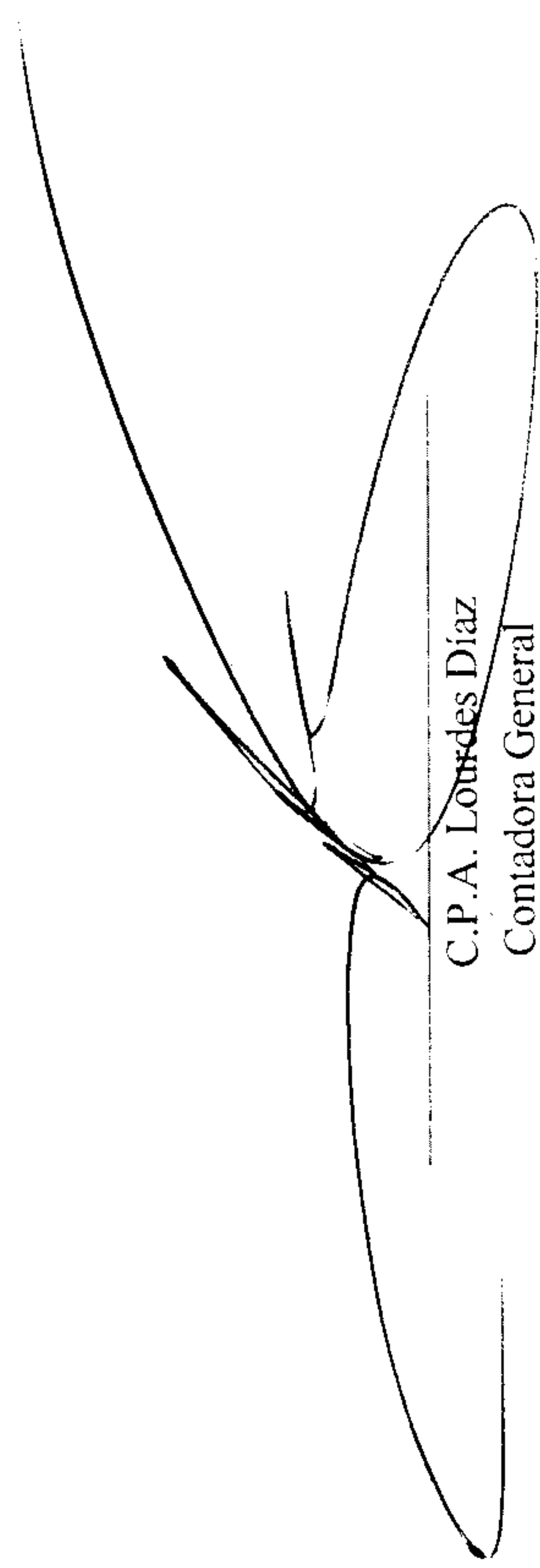
INMOBILIARIA ANDINA S.A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2013

	Notas	Capital pagado	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados		
					Adopción NIIF PYMES	Utilidades disponibles	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2011		US\$ 1.350.000	314.000	255.521	617	254.433	2.174.571
Transferencia	11 y 12	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		1.350.000	405.000	418.954	617	278.604	2.453.175
Transferencia	11 y 12	0	67.500	211.104	0	-278.604	0
Resultado integral del ejercicio		0	0	0	0	232.719	232.719
Saldo al 31 de diciembre del 2013		US\$ 1.350.000	472.500	630.058	617	232.719	2.685.894

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Maria Teresa Naradjo Ginatta
Gerente General

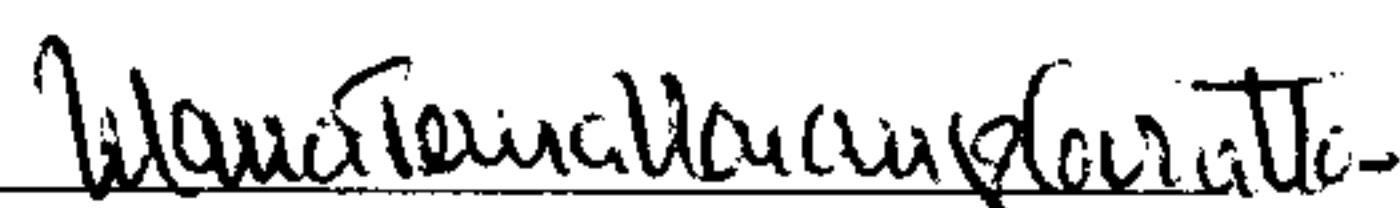

C.P.A. Lourdes Díaz
Contadora General

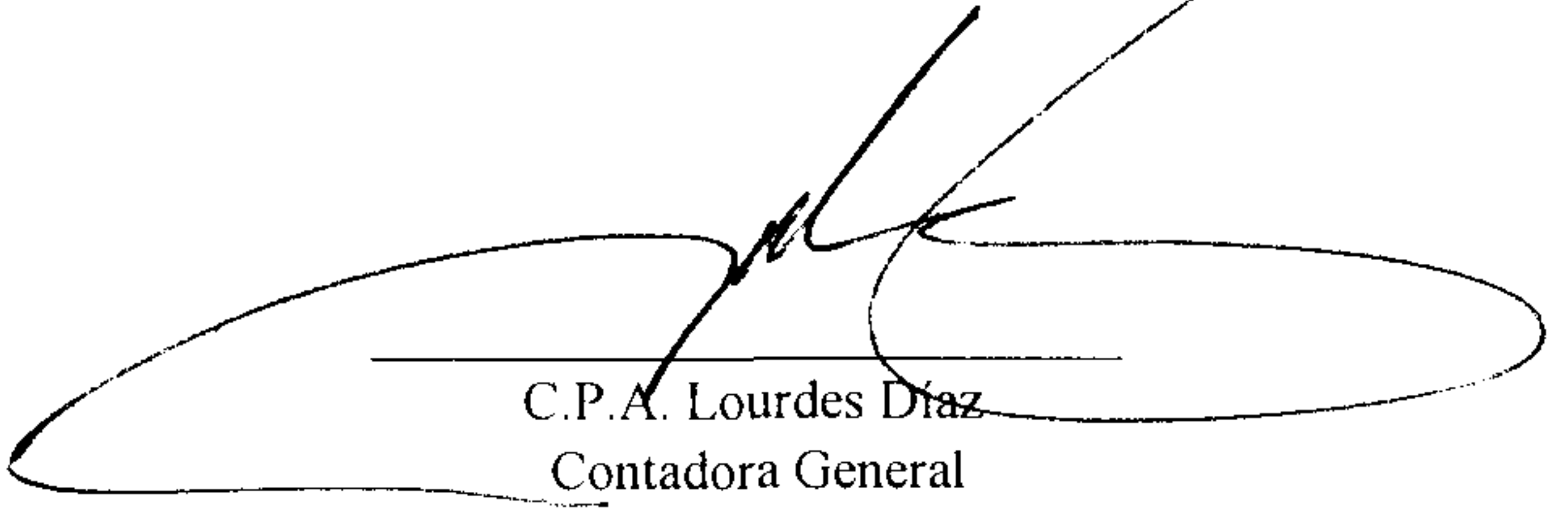
INMOBILIARIA ANDINA S.A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Aumento (Disminución) en efectivo:</u>		
Flujos de efectivo en las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 1.078.320	1.071.600
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-636.757	-557.414
Impuesto a la renta pagado	-85.374	-89.915
Gastos financieros	-6.427	-462
Intereses ganados	25.900	15.688
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>375.662</u>	<u>439.497</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión.-		
Adquisición de propiedades y equipos	-673.740	-22.860
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento.-		
Recibido (pagado) a accionistas y relacionadas, neto	<u>148.244</u>	<u>-289.097</u>
Aumento (Disminución) neta de efectivo	-149.834	127.540
Efectivo al inicio del año	159.238	31.698
Efectivo al final del año	US\$ <u>9.404</u>	US\$ <u>159.238</u>
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Conciliación del resultado integral del ejercicio con el efectivo neto provisto por las actividades de operación</u>		
Resultado integral del ejercicio	232.719	278.604
Partidas de conciliación entre la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación	137.462	129.250
Provisión jubilación patronal y desahucio	9.068	19.007
Baja de muebles y enseres	0	391
Activo por impuesto diferido	0	611
Total partidas conciliatorias	<u>146.530</u>	<u>149.259</u>
Cambios en activos y pasivos:		
(Aumento) Disminución		
Cuentas por cobrar	-23.284	-11.758
(Aumento) (Disminución)		
Cuentas por pagar	23.133	19.651
Gastos acumulados por pagar	-3.000	6.770
Impuesto a la renta por pagar	-436	-3.029
Total cambios en activos y pasivos	<u>-3.587</u>	<u>11.634</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$ <u>375.662</u>	US\$ <u>439.497</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


María Teresa Naranjo Ghatta
Gerente General


C.P.A. Lourdes Díaz
Contadora General