

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 2015, el estado de resultados integral, 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.

24

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Andina S.A.**, al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES.

Herrera Chang & Asociados

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías, Valores y
Seguros: 010

Maritza Man Hing Hablich

Maritza Man Hing Hablich
Representante Legal
No. de Licencia Profesional:
04515

Febrero 10, 2016

Guayaquil, Ecuador

INMOBILIARIA ANDINA S.A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION

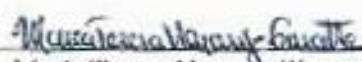
31 de diciembre del 2015

En US\$ sin centavos

Activos	Notas	2015	2014
Activo corriente:			
Efectivo		US\$ 272.717	US\$ 224.018
Cuentas por cobrar	4	709.088	245.677
Total activo corriente		981.805	469.695
Activo no corriente:			
Propiedades y equipos, neto	5	2.737.026	2.887.421
Activos por impuestos diferidos	6	6	6
Total activo no corriente		2.737.032	2.887.427
Total activos		US\$ 3.718.837	US\$ 3.357.122

Pasivos y Patrimonio	Notas	2015	2014
Pasivo corriente:			
Vencimiento corriente deuda a largo plazo	10	US\$ 46.570	US\$ 42.952
Cuentas por pagar	7	2.899.925	112.455
Gastos acumulados por pagar	6	89.152	41.020
Obligaciones contingentes	9	102.286	84.375
Total pasivo corriente		3.137.933	280.802
Pasivo no corriente:			
Deuda a largo plazo; total pasivo no corriente	10	298.738	345.308
Total pasivos		3.436.671	626.110
Patrimonio:			
Capital acciones - suscritas y pagadas 17 y 2.692 acciones suscritas de \$1.000 cada una	16	17.000	2.692.000
Reserva legal	11	30.000	0
Reserva facultativa	12	9.012	0
Resultados acumulados -	13	226.154	39.012
Total patrimonio		282.166	2.731.012
Total pasivos y patrimonio		US\$ 3.718.837	US\$ 3.357.122

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General


Ing. Jaqueline Gonzabay
Contadora General

INMOBILIARIA ANDINA S.A.
(Guayaquil - Ecuador)

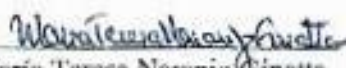
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

En US\$ sin centavos

	Notas	2015	2014
Ingresos - Alquileres	1	US\$ 1,036,920	US\$ 1,077,120
Gastos de operación:			
Gastos de administración	3	1,043,019	1,059,429
Gastos financieros	0	57,440	33,779
Total gastos operacionales	14	1,100,459	1,093,208
Pérdida operacional		63,539	-16,088
Otros ingresos (egresos):			
Intereses ganados	3	17,282	7,754
Otros ingresos		359	378
Utilidad en venta de activo fijo	5	391,721	82,839
Otros ingresos (egresos), neto		409,362	90,971
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		345,823	74,883
Participación de trabajadores sobre utilidades	6	51,874	11,232
Utilidad antes de impuesto a la renta		293,949	63,651
Impuesto a la renta	8	67,795	24,639
Resultado integral del ejercicio		US\$ 226,154	US\$ 39,012

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General

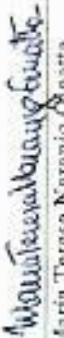

Ing. Jaqueline Gonzabay
Contadora General

INMOBILIARIA ANDINA S.A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

Notas	Capital pagado	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados		
				Adopción NIIF PYMES	Utilidades disponibles	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2013	US\$ 1.350.000	472.500	630.058	617	232.719	2.685.894
Transferencia	0	152.500	80.219	0	-232.719	0
Aumento de capital	1.342.000	-625.000	-710.277	-617	0	6.106
Resultado integral del ejercicio	0	0	0	0	39.012	39.012
Saldo al 31 de diciembre del 2014	2.692.000	0	0	0	39.012	2.731.012
Transferencia	0	30.000	9.012	0	-39.012	0
Disminución de capital	-2.675.000	0	0	0	0	-2.675.000
Resultado integral del ejercicio	0	0	0	0	226.154	226.154
Saldo al 31 de diciembre del 2015	US\$ 17.000	30.000	9.012	0	226.154	282.166

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Maria Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General


Ing. Jaqueline Gonzabay
Contadora General

INMOBILIARIA ANDINA S.A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

	2015	2014
<u>Aumento (Disminución) en efectivo:</u>		
Flujos de efectivo en las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 1.036.920	1.077.120
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-1.214.657	-1.042.311
Impuesto a la renta pagado	-82.954	-86.411
Gastos financieros	-57.440	33.779
Intereses ganados	17.641	8.132
Efectivo neto usado por las actividades de operación	300.490	77.249
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades y equipos	-7.859	-12.014
Venta de propiedades	400.000	90.000
Efectivo neto proveniente en las actividades de inversión	392.141	77.986
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:-		
Recibido (pagado) a accionistas y relacionadas, neto	0	253.492
Pago deuda a largo plazo	-42.952	39.615
Efectivo neto proveniente (usado) de las actividades de financiamiento	42.952	213.877
Aumento neto de efectivo	48.699	214.614
Efectivo al inicio del año	224.018	9.401
Efectivo al final del año	US\$ 272.717	US\$ 224.018
	2015	2014
<u>Conciliación del resultado integral del ejercicio con el efectivo neto por las actividades de operación</u>		
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	US\$ 345.823	74.883
Partidas de conciliación entre la utilidad neta con el efectivo neto usado por las actividades de operación:		
Participación a trabajadores	-51.871	-11.233
Impuesto a la renta	-67.795	-24.639
Depreciación	149.975	173.750
Provisión jubilación patronal y desahucio	17.911	22.071
Baja de otras cuentas por cobrar	0	200
Ajuste de activo fijo	0	-60
Utilidad en venta de activo fijo	-391.721	-82.839
Total partidas conciliatorias	-343.504	77.251
Cambios en activos y pasivos:		
(Aumento) Disminución		
Cuentas por cobrar	463.411	208.828
(Aumento) Disminución		
Cuentas por pagar	112.470	9.152
Gastos acumulados por pagar	48.132	-29.707
Impuesto a la renta por pagar	0	0
Total cambios en activos y pasivos	-302.809	229.383
Efectivo neto usado por las actividades de operación	US\$ -300.490	US\$ -77.249

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


María Teresa Naranjo Ginetta
Gerente General


Ing. Inés Gonzabay
Contadora General