



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA ANDINA S. A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, 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 las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA ANDINA S. A.** 31 de diciembre del 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con este Código de Ética. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis

La Compañía durante el 2017 presenta activo corriente por un total de US\$1.326.869 y pasivo corriente por US\$6.007.171, el cual le da un capital de trabajo negativo por US\$4.680.302; aunque el pasivo corriente incluye US\$5.594.781 por pagar a accionistas (nota 11).

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 y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puedan preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros se encuentre en el Anexo A. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

La información suplementaria requerida en el informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como contribuyente o como agente de retención o percepción de los tributos, requerido según el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno; por parte de **INMOBILIARIA ANDINA S. A.**, será emitido por separado.

HERRERA CHANG & ASOCIADOS

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

Febrero 14, 2018

Guayaquil – Ecuador

Maritza Man Hing H.
Socia
No. de Licencia
Profesional: 0.4515

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA (Normas Internacionales de Auditoría), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia de control interno de la entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros

representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance planificado y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

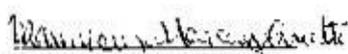
Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuente, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque debe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

INMOBILIARIA ANDINA S.A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
31 de diciembre del 2017
En US\$ sin centavos

Activos	Notas	2017	2016
Activo corriente:			
Efectivo	6	US\$ 1.862	US\$ 171.987
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	7	0	1.539.271
Cuentas por cobrar	8	1.325.007	1.380.275
Total activo corriente		1.326.869	3.091.533
Activo no corriente:			
Propiedades de inversión	9	2.585.338	2.502.851
Inversiones en acciones	10	3.047.248	3.045.898
Total activo no corriente		5.632.586	5.548.749
Total activos		US\$ 6.959.455	US\$ 8.640.282
Posivos y Patrimonio			
Pasivo corriente:			
Sobregiro bancario		US\$ 15.274	US\$ 37.535
Vencimiento corriente deuda a largo plazo	15	54.747	50.494
Préstamos bancarios	16	0	6.470.000
Cuentas por pagar	11	5.748.854	113.950
Gastos acumulados por pagar	12	188.286	253.957
Impuesto a la renta por pagar	13	0	124.356
Total pasivo corriente		6.007.171	7.050.292
Pasivo no corriente:			
Obligaciones contingentes	14	308.742	111.128
Deuda a largo plazo	15	193.498	248.244
Total pasivo no corriente		302.240	359.372
Total pasivos		6.309.411	7.409.664
Patrimonio:			
Capital acciones - suscritas y pagadas 17 acciones suscritas de \$1.000 cada una	17	17.000	17.000
Reserva legal	18	30.000	30.000
Reserva facultativa	19	1.183.618	235.166
Resultados acumulados	20	-580.574	948.452
Total patrimonio		650.044	1.230.618
Total pasivos y patrimonio		US\$ 6.959.455	US\$ 8.640.282

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Sra. María Teresa Naranjo Gindata
Gerente General


Ing. Jaqueline Gonzabay
Contadora General

INMOBILIARIA ANDINA S.A.
(Guayaquil Ecuador)

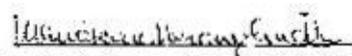
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

En US\$ sin centavos

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos - Alquileres	5	US\$ 539.716	US\$ 626.492
Utilidad en venta de inmuebles		0	5.885.292
Total ingresos		<u>539.716</u>	<u>6.511.784</u>
Gastos de operación:			
Gastos de administración		876.143	5.069.073
Gastos financieros		298.101	106.269
Total gastos operacionales	21	<u>1.174.244</u>	<u>5.175.342</u>
Utilidad (Pérdida) operacional		-634.528	1.336.442
Otros ingresos (egresos):			
Intereses ganados		16.063	93.265
Otros ingresos		1.032	1.827
Dividendos recibidos		69.195	0
Otros ingresos (egresos), neto		<u>86.290</u>	<u>95.092</u>
Utilidad (Pérdida) antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		-548.238	1.431.534
Participación de trabajadores sobre utilidades	12	0	214.730
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta		<u>-548.238</u>	<u>1.216.804</u>
Impuesto a la renta	13	32.336	268.352
Resultado integral del ejercicio		US\$ <u>-580.574</u>	US\$ <u>948.452</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Sra. María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General

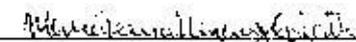

Ing. Jacqueline Gonzabay
Contadora General

INMOBILIARIA ANDINA S.A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

	Notas	Capital pagado	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2015		US\$ 17.000	30.000	9.012	226.154	282.166
Transferencia	19	0	0	226.154	-226.154	0
Resultado integral del ejercicio		0	0	0	948.452	948.452
Saldo al 31 de diciembre del 2016		17.000	30.000	235.166	948.452	1.230.618
Transferencia		0	0	948.452	-948.452	0
Resultado integral del ejercicio		0	0	0	-580.574	-580.574
Saldo al 31 de diciembre del 2017		US\$ 17.000	30.000	1.183.618	-580.574	650.044

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Sra. María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General


Ing. Jacqueline Gonzabay
Contadora General

INMOBILIARIA ANDINA S.A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Aumento (Disminución) en efectivo:</u>		
Flujos de efectivo en las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 539.716	626.492
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-883.337	-3.865.367
Impuesto a la renta pagado	-177.129	-50.460
Intereses ganados y otros	17.095	95.092
Efectivo neto usado por las actividades de operación	<u>503.655</u>	<u>-5.194.243</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades inversión	200.594	1.014
Disminución de inversiones mantenidos para la venta	1.539.272	0
Dividendos recibidos	69.195	0
Adquisición de inversiones en acciones	-1.350	4.585.169
Venta de propiedades	0	6.000.000
Efectivo neto proveniente en las actividades de inversión	<u>1.406.573</u>	<u>1.413.817</u>
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento.-		
Recibido (pagado) a accionistas y relacionadas	5.594.781	-2.675.000
Intereses pagados por préstamos recibido accionistas	-125.020	106.269
Proveniente (pago) de préstamos bancarios	-6.470.000	6.470.000
Pago deuda a largo plazo	50.493	-46.570
Efectivo neto proveniente (usado) de las actividades de financiamiento	<u>-1.050.732</u>	<u>3.642.161</u>
Disminución neto de efectivo	-147.864	-138.265
Efectivo al inicio del año	171.987	272.717
Aumento (disminución) neto en sobregiro bancario	-22.261	37.535
Efectivo al final del año	US\$ <u>1.862</u>	US\$ <u>171.987</u>

P A S A N

VIENEN.....

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Conciliación del resultado integral del ejercicio con el efectivo neto por las actividades de operación</u>		
Utilidad (Pérdida) antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	US\$ -548.238	1.431.534
Partidas de conciliación entre la utilidad neta con el efectivo neto usado por las actividades de operación:		
Participación a trabajadores	0	-214.730
Impuesto a la renta	-32.336	-268.352
Depreciación	118.107	120.049
Ajuste obligaciones contingentes	-2.386	8.842
Ajuste	0	6
Intereses pagados	298.101	106.269
Utilidad en inversiones	-69.195	0
Baja de activos	0	432
Utilidad en venta de inmuebles	0	-5.885.292
Total partidas conciliatorias	<u>312.291</u>	<u>-6.132.776</u>
Cambios en activos y pasivos:		
<i>(Aumento) Disminución</i>		
Cuentas por cobrar	75.704	-671.187
Impuestos por recuperar	-20.437	
<i>Aumento (Disminución)</i>		
Cuentas por pagar	40.133	-110.975
Gastos acumulados por pagar	-238.752	164.805
Impuesto a la renta por pagar	<u>124.356</u>	<u>124.356</u>
Total cambios en activos y pasivos	<u>267.708</u>	<u>493.001</u>
Efectivo neto usado por las actividades de operación	<u>US\$ 503.655</u>	<u>US\$ 5.194.243</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Sra. María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General


Ing. Jacqueline Gonzabay
Contadora General