



## **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 2018, 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 2018, 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**

Los estados financieros presentan déficit acumulado por US\$745.259 (2018) y US\$580.574 (2017), lo que indica que la Compañía opera en base no rentable.

#### **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 sí, 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

Enero 28, 2019

Guayaquil – Ecuador

Maritza Man Hing H.  
Gerente de Auditoría  
No. de Licencia  
Profesional: 0.4515

**INMOBILIARIA ANDINA S.A.**  
(Guayaquil - Ecuador)

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

31 de diciembre del 2018

En US\$ sin centavos

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo	7	US\$ 10.436	US\$ 1.862
Cuentas por cobrar	8	1.229.189	1.325.007
<b>Total activos corrientes</b>		<b>1.239.625</b>	<b>1.326.869</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Muebles y equipos	9	33.425	39.928
Propiedades de inversión	10	2.432.931	2.545.410
Inversiones en acciones	11	3.047.248	3.047.248
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>5.513.604</b>	<b>5.632.586</b>
<b>Total activos</b>		<b>US\$ 6.753.229</b>	<b>US\$ 6.959.455</b>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Sobregiro bancario		US\$ 52.071	US\$ 15.274
Vencimiento corriente deuda a largo plazo	16	59.359	54.747
Cuentas por pagar	12	149.213	153.083
Gastos acumulados por pagar	13	186.811	188.286
<b>Total pasivo corrientes</b>		<b>447.454</b>	<b>411.390</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Obligaciones contingentes	15	90.496	108.742
Accionistas	6	5.595.781	5.595.781
Deuda a largo plazo	16	134.139	193.498
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>5.820.416</b>	<b>5.898.021</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>6.267.870</b>	<b>6.309.411</b>
<b>Patrimonio:</b>			
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	1.183.618
Resultados acumulados	20	-745.259	-580.574
<b>Total patrimonio</b>		<b>485.359</b>	<b>650.044</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>US\$ 6.753.229</b>	<b>US\$ 6.959.455</b>

Las notas adjuntas son parte integrante  
de los estados financieros

  
Sra. María Teresa Naranjo Ginatta  
Gerente General

  
Ing. Jaéqueline Gonzabay  
Contadora General

**INMOBILIARIA ANDINA S.A.**  
(Guayaquil - Ecuador)

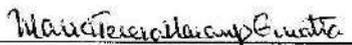
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

En US\$ sin centavos

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos - Alquileres		US\$ 598.424	US\$ 539.716
Gastos de operación:			
Gastos de administración		904.047	876.143
Gastos financieros		19.756	298.101
Total gastos operacionales	21	<u>923.803</u>	<u>1.174.244</u>
Pérdida operacional		-325.379	-634.528
Otros ingresos (egresos):			
Intereses ganados		108	16.063
Otros ingresos		19.591	1.032
Dividendos recibidos		169.052	69.195
Otros ingresos (egresos), neto		<u>188.751</u>	<u>86.290</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta		-136.628	-548.238
Impuesto a la renta	14	28.057	32.336
Resultado integral del ejercicio		US\$ <u>-164.685</u>	US\$ <u>-580.574</u>

Las notas adjuntas son parte integrante  
de los estados financieros

  
Sra. María Teresa Naranjo Ginatta  
Gerente General

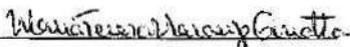
  
Ing. Jacqueline Gonzabay  
Contadora General

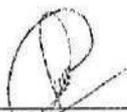
**INMOBILIARIA ANDINA S.A.**  
(Guayaquil - Ecuador)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018

	<u>Notas</u>	<u>Capital pagado</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	US\$	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		17.000	30.000	1.183.618	-580.574	650.044
Resultado integral del ejercicio		0	0	0	-164.685	-164.685
Saldo al 31 de diciembre del 2018	US\$	<u>17.000</u>	<u>30.000</u>	<u>1.183.618</u>	<u>-745.259</u>	<u>485.359</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 FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

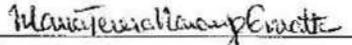
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b><u>Aumento (Disminución) en efectivo:</u></b>		
Flujos de efectivo en las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 598.424	539.716
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-690.648	-883.337
Impuesto a la renta pagado	-50.041	-177.129
Intereses ganados y otros	19.699	17.095
Efectivo neto usado por las actividades de operación	<u>-122.566</u>	<u>-503.655</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:		
Adquisición de muebles y equipos	-414	-200.594
Disminución de inversiones mantenidos para la venta	0	1.539.272
Dividendos recibidos	169.052	69.195
Adquisición de inversiones en acciones	0	-1.350
Efectivo neto proveniente en las actividades de inversión	<u>168.638</u>	<u>1.406.523</u>
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento.-		
Recibido (pagado) a accionistas y relacionadas	1.000	5.594.781
Intereses pagados por préstamos recibido accionistas	-20.548	-125.020
Proveniente (pago) de préstamos bancarios	0	-6.470.000
Pago deuda a largo plazo	-54.747	-50.493
Efectivo neto usado de las actividades de financiamiento	<u>-74.295</u>	<u>-1.050.732</u>
Disminución neto de efectivo	-28.223	-147.864
Efectivo al inicio del año	1.862	171.987
Aumento (disminución) neto en sobregiro bancario	36.797	-22.261
Efectivo al final del año	US\$ <u>10.436</u>	US\$ <u>1.862</u>

P A S A N .....

## VIENEN .....

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Conciliación del resultado integral del ejercicio con el efectivo neto usado en las actividades de operación</u>		
Pérdida antes de impuesto a la renta	US\$ -136.628	-548.238
Partidas de conciliación entre la utilidad neta con el efectivo neto usado en las actividades de operación:		
Impuesto a la renta	-28.057	-32.336
Depreciación	119.396	118.107
Ajuste obligaciones contingentes	-18.246	-2.386
Intereses pagados	19.756	298.101
Utilidad en inversiones - Dividendos recibidos	-169.052	-69.195
Total partidas conciliatorias	<u>-76.203</u>	<u>312.291</u>
Cambios en activos y pasivos:		
<i>(Aumento) Disminución</i>		
Cuentas por cobrar	117.802	75.704
Impuestos por recuperar	-21.984	-20.437
<i>Aumento (Disminución)</i>		
Cuentas por pagar	-4.870	40.133
Gastos acumulados por pagar	-683	-238.752
Impuesto a la renta por pagar	0	-124.356
Total cambios en activos y pasivos	<u>90.265</u>	<u>-267.708</u>
Efectivo neto usado por las actividades de operación	US\$ <u><u>-122.566</u></u>	US\$ <u><u>-503.655</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

  
 Sra. María Teresa Naranjo Ginatta  
 Gerente General

  
 Ing. Jacqueline Gonzabay  
 Contadora General