



HERRERA CHANG

& asociados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado el estado de situación adjunto de **Inmobiliaria Andina S. A.** al 31 de diciembre del 2005 y 2004, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. La preparación de estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos. La auditoría incluye un examen en base a pruebas selectivas, de la evidencia que respalda las cifras e informaciones reveladas en los estados financieros. La auditoría también incluye la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría ofrece una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Andina S. A.** al 31 de diciembre del 2005 y 2004, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, los estados financieros de la Compañía presentan .que los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$567.447 y US\$409.640 respectivamente.

Herrera Chang & Asociados

No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 010

Marzo 16, 2006

Maritza Man Hung Hablich
Maritza Man Hung Hablich
Gerente General



Carchi 601 y Quisquis, Guayaquil - Ecuador

Teléfono: (593-4) 2292000
Fax: (593-4) 2281946

e-mail: herreraf@interactive.net.ec

P.O. Box: 09-01-8325

Herrera Chang & Asociados es
una Firma Corresponsal de
RSM International, asociación de
firmas independientes de
contabilidad y consultoría.

INMOBILIARIA ANDINA S. A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2005 y 2004

Activos

Activo corriente:

Caja y bancos

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
US\$	1,445	1,047

Cuentas por cobrar - otras

	<u>5,467</u>	<u>250</u>
--	--------------	------------

Total activo corriente

	<u>6,912</u>	<u>1,297</u>
--	--------------	--------------

Propiedades y equipos

	3,352,635	3,350,361
--	-----------	-----------

Menos depreciación acumulada

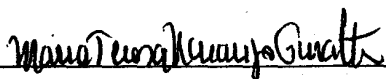
	<u>1,037,461</u>	<u>924,341</u>
--	------------------	----------------

Total propiedades y equipos, neto (nota 4)

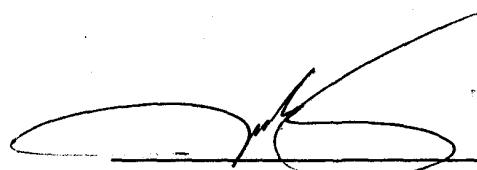
	<u>2,315,174</u>	<u>2,426,020</u>
--	------------------	------------------

US\$	<u>2,322,086</u>	<u>2,427,317</u>
------	------------------	------------------

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General



C.P.A. Lourdes Díaz
Contadora General



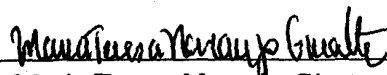
INMOBILIARIA ANDINA S. A.
(Samborondón - Ecuador)

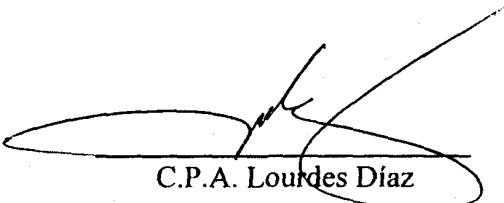
ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2005 y 2004

Pasivos y Patrimonio

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Pasivo corriente:		
Sobregiro bancario	US\$ 100,350	1,524
Vencimiento corriente- deuda a largo plazo (nota 6)	181,706	288,729
Cuentas por pagar:		
Proveedores	54,402	1,654
Accionistas (nota 3)	171,395	0
Otras	2,324	1,736
Total cuentas por pagar	<u>228,121</u>	<u>3,390</u>
Gastos acumulados por pagar (nota 5)	59,452	86,069
Impuesto a la renta por pagar (nota 7)	4,730	31,225
Total pasivo corriente	<u>574,359</u>	<u>410,937</u>
Deuda a largo plazo -		
Documentos por pagar a largo plazo (nota 6)	198,096	379,802
Total pasivos	<u>772,455</u>	<u>790,739</u>
Patrimonio:		
Capital acciones-suscritas pagadas 135.000 acciones suscritas de \$10,00 cada una	1,350,000	1,350,000
Reserva legal (nota 9)	115,000	81,000
Utilidades disponibles	84,631	205,578
Total patrimonio	<u>1,549,631</u>	<u>1,636,578</u>
US\$	<u>2,322,086</u>	<u>2,427,317</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


María Teresa Naranzo Ginatta
Gerente General


C.P.A. Lourdes Díaz
Contadora General

INMOBILIARIA ANDINA S. A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE RESULTADOS

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2005 y 2004

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Ingresos		
Alquileres y lubricantes (nota 3)	US\$ 509,676	653,589
Gastos de operación:		
Gastos de ventas	175	36
Gastos de administración	346,192	267,382
Total gastos de operación	<u>346,367</u>	<u>267,418</u>
Utilidad operacional	163,309	386,171
Otros ingresos (egresos):		
Gastos financieros	-30,904	-60,932
Otros	483	28
Otros ingresos (egresos), neto	<u>-30,421</u>	<u>-60,904</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores sobre las utilidades e impuesto a la renta	132,888	325,267
Participación de trabajadores sobre las utilidades	19,968	49,522
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>112,920</u>	<u>275,745</u>
Impuesto a la renta (nota 7)	<u>28,289</u>	<u>70,156</u>
Utilidad neta	US\$ <u><u>84,631</u></u>	<u><u>205,589</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General


C.P.A. Lourdes Díaz
Contadora General

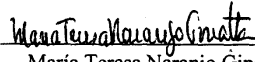
INMOBILIARIA ANDINA S. A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2005 y 2004

		Capital pagado	Reserva legal	Utilidades disponibles	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2003	US\$	1,350,000	40,500	225,457	1,615,957
Transferencia		0	40,500	-40,500	0
Pago de dividendos		0	0	-184,968	-184,968
Utilidad neta		0	0	205,589	205,589
Saldo al 31 de diciembre del 2004		1,350,000	81,000	205,578	1,636,578
Transferencia		0	34,000	-34,000	0
Pago de dividendos		0	0	-171,578	-171,578
Utilidad neta		0	0	84,631	84,631
Saldo al 31 de diciembre del 2005	US\$	<u>1,350,000</u>	<u>115,000</u>	<u>84,631</u>	<u>1,549,631</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 los años terminados el 31 de diciembre del 2005 y 2004

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Flujos de efectivo en las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 509,676	653,589
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-262,113	-263,749
Impuesto a la renta pagado	-54,784	-49,209
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>192,779</u>	<u>340,631</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión-		
Adquisición de propiedades y equipos	-2,295	-195
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:		
Sobregiro bancario	98,826	1,524
Disminución neta en préstamos bancarios	-288,729	-341,469
Dividendos pagados	-171,578	-184,968
Recibido de accionistas	171,395	89,782
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>-190,086</u>	<u>-435,131</u>
Aumento (disminución) neta de efectivo	<u>398</u>	<u>-94,695</u>
Efectivo al inicio del año	<u>1,047</u>	<u>95,742</u>
Efectivo al final del año	US\$ <u><u>1,445</u></u>	<u><u>1,047</u></u>

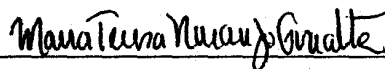
PASAN

INMOBILIARIA ANDINA S. A.

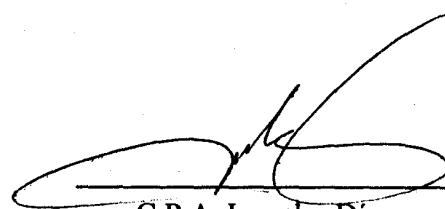
VIENEN

		<u>2005</u>	<u>2004</u>
<u>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación</u>			
Utilidad neta	US\$	84,631	205,589
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto provisto por las actividades de operación			
Depreciación		113,141	113,300
Baja de activos fijos		0	41
Otros		-451	7,498
Total partidas conciliatorias		<u>112,690</u>	<u>120,839</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Aumento en cuentas por cobrar		-5,217	-38
Aumento (disminución) en cuentas por pagar		53,336	-715
Disminución en gastos acumulados por pagar		-26,166	-5,991
Aumento (disminución) en impuesto a la renta por pagar		-26,495	20,947
Total cambios en activos y pasivos		<u>-4,542</u>	<u>14,203</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$	<u><u>192,779</u></u>	<u><u>340,631</u></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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2005 y 2004

1.- Operaciones

INMOBILIARIA ANDINA S. A. se constituyó el 30 de mayo de 1974 y su domicilio principal está ubicado en el cantón Samborondón. Su actividad es la compra, venta y administración de bienes muebles e inmuebles.

2.- Resumen de políticas importantes de contabilidad

Sus políticas importantes de Contabilidad se detallan a continuación:

a) Bases de presentación

La Compañía lleva sus registros de contabilidad y prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC promulgadas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, y aprobadas por la Superintendencia de Compañías entidad encargada de su control y vigilancia.

b) Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos están registrados al costo de adquisición convertidos a US Dólares efectuada de acuerdo a disposiciones legales (nota 4).

El costo convertido a US Dólares es depreciado por el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los activos, con excepción de aquellos bienes cuyo costo es menor a US\$10 que se los deprecia dentro del ejercicio; los porcentajes anuales de depreciación son los siguientes:

- Edificios	5%
- Muebles y equipos	10%
- Vehículos	20%
- Equipos de computación	20 y 33,33%

c) Ingresos

La Compañía registra los ingresos bajo la base de devengado.

3.- Transacciones con partes relacionadas

"Inmobiliaria Andina" realiza las siguientes transacciones con compañías relacionadas:

-Brinda el servicio de alquiler de oficinas y locales comerciales de su propiedad en condiciones equiparables a las del mercado.

-Vende lubricantes al costo.

Las transacciones que afectaron a resultados se descomponen así:

		2005	2004
Alquileres	US\$	405.050	643.800
Venta de lubricantes		104.626	9.789

4.- Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre del 2005 el movimiento de propiedades y equipos, es como sigue:

	US\$			
	Saldo 31-12-04	Adiciones	Bajas	Saldo 31-12-05
Costo:				
Terrenos	1.245.655	0	0	1.245.655
Edificios	1.886.357	0	0	1.886.357
Muebles y equipos	33.123	2.096	0	35.219
Equipos de computación	3.182	199	-21	3.360
Vehículos	182.044	0	0	182.044
Total costo	3.350.361	2.295	-21	3.352.635
Depreciación acumulada	924.341	113.141	-21	1.037.461
Propiedades y equipos, neto	2.426.020			2.315.174

El cargo a gastos por depreciación de las propiedades y equipos fue de US\$113.141.

5.- Gastos acumulados por pagar

El movimiento de gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2005, es como sigue:

	US\$				Saldo 31-12-05
	Saldo 31-12-04	Adiciones	Pagos	Ajuste	
Beneficios sociales	5.444	7.455	-6.228	0	6.671
Obligaciones contingentes	29.857	0	0	-451	29.406
Participación de trabajadores sobre utilidades	49.522	19.968	-49.522	0	19.968
Intereses por pagar	1.246	30.470	-28.309	0	3.407
	<u>86.069</u>	<u>57.893</u>	<u>-84.059</u>	<u>-451</u>	<u>59.452</u>

6.- Documentos por pagar a largo plazo

Los documentos por pagar a largo plazo al 31 de diciembre del 2005 y 2004, se descomponen en:

	2005	2004
Tradeca		
Al 11,5% de interés anual, con vencimientos trimestrales hasta enero del 2006	US\$ 60.000	260.613
EFG Private Bank		
Al 3,75% de interés anual, con vencimientos trimestrales hasta octubre del 2008	319.802	407.918
	<u>379.802</u>	<u>668.531</u>
Menos: Vencimiento corriente deuda a largo plazo	181.706	288.729
Documentos por pagar a largo plazo	US\$ <u>198.096</u>	<u>379.802</u>

Un detalle de los vencimientos por año es:

Años	2005	2004
2005	US\$ 0	288.729
2006	181.706	181.706
2007	126.335	126.335
2008	71.761	71.761

7.- Impuesto a la renta

Las autoridades fiscales no han revisado las declaraciones de Impuesto a la Renta que ha presentado la Compañía desde la fecha de su constitución.

El Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25% sobre el resto de las utilidades. Las sociedades deberán efectuar el aumento de capital por lo menos por el valor de las utilidades reinvertidas hasta el 31 de diciembre del siguiente año; de lo contrario reliquidará el impuesto.

El gasto por participación de trabajadores e impuesto a la renta sobre las utilidades, por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2005 y 2004, difiere del cálculo de aplicar las tarifas del 15% y 25% respectivamente por lo siguiente:

		2005	2004
Utilidad contable antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	US\$	132.888	325.267
Gastos no deducibles		234	4.879
Utilidad antes de participación de trabajadores		133.122	330.146
15% de participación de trabajadores		19.968	49.522
Utilidad gravable antes de impuesto a la renta		113.154	280.624
Impuesto a la renta causado	US\$	28.289	70.156

El movimiento de impuestos por pagar por el año terminado el 31 de diciembre del 2005 y 2004, es el siguiente:

		2005	2004
Saldo al inicio del año	US\$	-31.225	-10.278
Impuesto pagado		31.225	10.278
Retenciones del año		21.246	32.765
Anticipo		2.313	6.166
Impuesto causado		-28.289	-70.156
Impuesto a la renta por pagar	US\$	-4.730	-31.225

8.- Jubilación patronal

El Código de Trabajo requiere el pago de beneficios jubilatorios por parte de los empleadores a aquellos trabajadores que hayan completado por lo menos veinticinco (25) años de trabajo con ellos. Aunque si un trabajador fuere despedido y hubiere cumplido veinte (20) años, y menos de veinticinco años de trabajo, tendrá derecho a la parte proporcional de la jubilación patronal.

9.- Reserva legal

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades líquidas anuales, hasta que esta reserva alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

10.- Capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, los estados financieros de la Compañía presentan que los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$567.447 y US\$409.640 respectivamente.

11.- Propiedad intelectual

La Compañía ha cumplido con lo establecido en la Ley de Propiedad Intelectual y Derechos de Autor.
