

Inmobiliaria Andina S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2006 y 2005

(Con el Informe de los Auditores Independientes)





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 2006 y 2005, 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 2006 y 2005, 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 2006 y 2005, los estados financieros de la Compañía presentan que los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$613.635 y US\$567.447 respectivamente.

Herrera Chang & Asociados
No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 010

Marzo 19, 2007



Maritza Man Hing Hablich
Maritza Man Hing 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

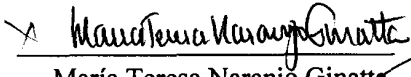
Herrera Chang & Asociados es una Firma Corresponsal de RSM International, asociación de firmas independientes de contabilidad y consultoría.

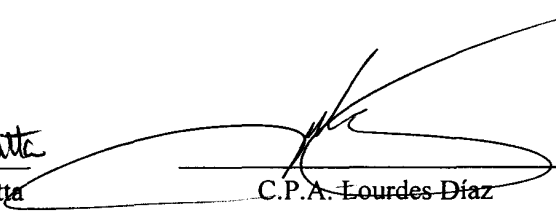
INMOBILIARIA ANDINA S. A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2006 y 2005

<u>Activos</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Activo corriente:		
Caja y bancos	US\$ 1.326	1.445
Cuentas por cobrar - otras	1.178	5.467
Total activo corriente	2.504	6.912
Propiedades y equipos	3.573.137	3.352.635
Menos depreciación acumulada	1.155.220	1.037.461
Propiedades y equipos, neto (nota 4)	2.417.917	2.315.174
	US\$ 2.420.421	2.322.086

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General

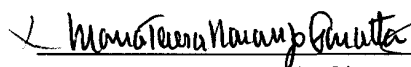

C.P.A. Lourdes Díaz
Contadora General

INMOBILIARIA ANDINA S. A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2006 y 2005

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Pasivo Corriente:		
Sobregiro bancario	US\$ 12.072	100.350
Vencimiento corriente - deuda a largo plazo (nota 6)	95.091	181.706
Cuentas por pagar:		
Proveedores	602	54.402
Accionistas	196.759	171.395
Relacionadas	200.443	0
Otras	3.462	2.324
Total cuentas por pagar	401.266	228.121
Gastos acumulados por pagar (nota 5)	78.919	59.452
Impuesto a la renta por pagar (nota 7)	28.791	4.730
Total pasivo corriente	616.139	574.359
Deuda a largo plazo -		
Documentos por pagar a largo plazo (nota 6)	71.761	198.096
Total pasivos	687.900	772.455
Patrimonio:		
Capital acciones - suscritas y pagadas 135.000 acciones suscritas de \$10 cada una	1.350.000	1.350.000
Reserva legal (nota 9)	135.000	115.000
Reserva facultativa (nota 10)	64.631	0
Utilidades disponibles	182.890	84.631
Total patrimonio	1.732.521	1.549.631
	US\$ 2.420.421	2.322.086

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Maria Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General


C.P.A. Lourdes Diaz
Contadora General

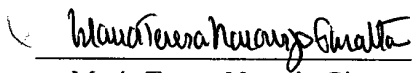
INMOBILIARIA ANDINA S. A.
(Samborondón - Ecuador)

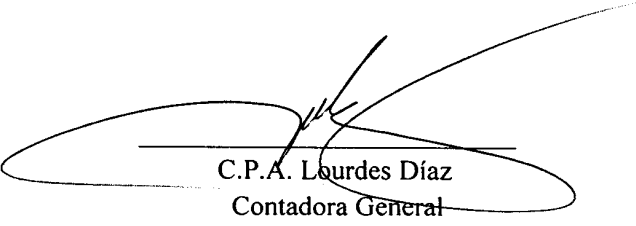
ESTADO DE RESULTADOS

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2006 y 2005

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Ingresos	US\$	
Alquileres y lubricantes (nota 3)	643.800	509.676
Gastos de operación:		
Gastos de ventas	60	175
Gastos de administración	334.593	346.192
Total gastos de operación	<u>334.653</u>	<u>346.367</u>
Utilidad operacional	309.147	163.309
Otros ingresos (egresos):		
Gastos financieros	-22.365	-30.904
Otros	135	483
Total otros ingresos (egresos), neto	<u>-22.230</u>	<u>-30.421</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores sobre las utilidades e impuesto a la renta	286.917	132.888
Participación de trabajadores sobre las utilidades	43.046	19.968
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>243.871</u>	<u>112.920</u>
Impuesto a la renta (nota 7)	60.981	28.289
Utilidad neta	<u>US\$ 182.890</u>	<u>84.631</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General


C.P.A. Lourdes Díaz
Contadora General

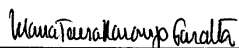
INMOBILIARIA ANDINA S. A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

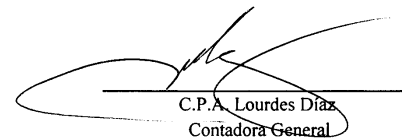
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2006 y 2005

		Capital pagado	Reserva legal	Reserva facultativa	Utilidades disponibles	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2004	US\$	1.350.000	81.000	0	205.578	1.636.578
Transferencia		0	34.000	0	-34.000	0
Pago de dividendos		0	0	0	-171.578	-171.578
Utilidad neta		0	0	0	84.631	84.631
Saldo al 31 de diciembre del 2005		1.350.000	115.000	0	84.631	1.549.631
Transferencia		0	20.000	64.631	-84.631	0
Utilidad neta		0	0	0	182.890	182.890
Saldo al 31 de diciembre del 2006	US\$	1.350.000	135.000	64.631	182.890	1.732.521

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 2006 y 2005

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<u>Incremento (Disminución) en efectivo y sus equivalentes:</u>		
Flujos de efectivo en las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 643.800	509.676
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-286.944	-262.113
Impuesto a la renta pagado	-36.920	-54.784
Gastos financieros	-10.365	0
Otros, neto	135	0
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>309.706</u>	<u>192.779</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión-		
Adquisición de propiedades y equipos	-222.404	-2.295
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:		
Sobregiro bancario	-88.278	98.826
Disminución neta en préstamos bancarios	-212.950	-288.729
Dividendos pagados	0	-171.578
Recibido de accionistas y relacionadas	213.807	171.395
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>-87.421</u>	<u>-190.086</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo	<u>-119</u>	<u>398</u>
Efectivo al inicio del año	1.445	1.047
Efectivo al final del año	US\$ <u><u>1.326</u></u>	<u><u>1.445</u></u>

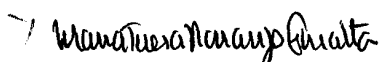
P A S A N

INMOBILIARIA ANDINA S. A.

VIENEN

		<u>2006</u>	<u>2005</u>
<u>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto</u> <u>provisto por las actividades de operación</u>			
Utilidad neta	US\$	182.890	84.631
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Depreciación		119.661	113.141
Otros		<u>2.226</u>	<u>-451</u>
Total partidas conciliatorias		121.887	112.690
Cambios en activos y pasivos:			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar		4.289	-5.217
(Disminución) aumento en cuentas por pagar		-40.662	53.336
Aumento (disminución) en gastos acumulados por pagar		17.241	-26.166
Aumento (disminución) en impuesto a la renta por pagar		<u>24.061</u>	<u>-26.495</u>
Total cambios en activos y pasivos		4.929	-4.542
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	US\$	<u><u>309.706</u></u>	<u><u>192.779</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 2006 y 2005

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.

Los ingresos son por alquiler de sus inmuebles a compañías relacionadas (nota 3).

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.
- Recibió valores de Andina Licores S. A., los cuales generan el 8% de interés anual sin vencimiento específico. El saldo de la deuda es de US\$200.000.

Las transacciones que afectaron a resultados se descomponen así:

		<u>2006</u>	<u>2005</u>
Alquileres	US\$	643.800	405.050
Venta de lubricantes		0	104.626
Gastos de intereses		12.000	0

4.- Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, el movimiento de propiedades y equipos, es como sigue:

	US\$				
	<u>Saldo</u> <u>31-12-05</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo</u> <u>31-12-06</u>	<u>%</u>
Costo:					
Terrenos	1.245.655	0	0	1.245.655	
Edificios	1.886.357	220.000	0	2.106.357	5
Muebles y equipos	35.219		0	35.219	10
Equipos de computación	3.360	2.404	-1.902	3.862	20 y 33,33
Vehículos	182.044	0	0	182.044	20
Total costo	<u>3.352.635</u>	<u>222.404</u>	<u>-1.902</u>	<u>3.573.137</u>	
Depreciación acumulada	<u>1.037.461</u>	<u>119.661</u>	<u>-1.902</u>	<u>1.155.220</u>	
Propiedades y equipos, neto	<u><u>2.315.174</u></u>			<u><u>2.417.917</u></u>	

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	5
Muebles y equipos	33.123	2.096	0	35.219	10
Equipos de computación	3.182	199	-21	3.360	20 y 33,33
Vehículos	182.044	0	0	182.044	20
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\$119.661 en el 2006 y US\$113.141 en el 2005..

5.- Gastos acumulados por pagar

El movimiento de gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2006, es como sigue:

US\$				
	Saldo 31-12-05	Adiciones	Pagos	Saldo 31-12-06
Beneficios sociales	6.671	8.254	-10.684	4.241
Obligaciones contingentes	29.406	2.226		31.632
Participación de trabajadores sobre utilidades	19.968	43.046	-19.968	43.046
Intereses por pagar	3.407	9.551	-12.958	0
	59.452	63.077	-43.610	78.919

	US\$				
	Saldo 31-12-04	Adiciones	Pagos	Ajuste	Saldo 31-12-05
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
	86.069	57.893	-84.059	-451	59.452

6.- Documentos por pagar a largo plazo

Los documentos por pagar a largo plazo al 31 de diciembre del 2006 y 2005, se descomponen en:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<u>Tradeca</u>		
Al 11,5% de interés anual, con vencimientos trimestrales hasta enero del 2006	US\$ 0	60.000
<u>EFG Private Bank</u>		
Al 3,75% de interés anual, con vencimientos trimestrales hasta octubre del 2008	166.852	319.802
	<u>166.852</u>	<u>379.802</u>
Menos: Vencimiento corriente deuda a largo plazo	95.091	181.706
Documentos por pagar a largo plazo	US\$ <u>71.761</u>	<u>198.096</u>

Un detalle de los vencimientos por año es:

<u>Años</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
2006 US\$	0	181.706
2007	95.091	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 2006 y 2005, difiere del cálculo de aplicar las tarifas del 15% y 25% respectivamente por lo siguiente:

		<u>2006</u>	<u>2005</u>
Utilidad contable antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	US\$	286.917	132.888
Gastos no deducibles		53	234
Utilidad antes de participación de trabajadores		<u>286.970</u>	<u>133.122</u>
15% de participación de trabajadores		43.046	19.968
Utilidad gravable antes de impuesto a la renta		<u>243.924</u>	<u>113.154</u>
Impuesto a la renta causado	US\$	<u>60.981</u>	<u>28.289</u>

El movimiento de impuestos por pagar por el año terminado el 31 de diciembre del 2006 y 2005, es el siguiente:

		<u>2006</u>	<u>2005</u>
Saldo al inicio del año	US\$	-4.730	-31.225
Impuesto pagado		4.730	31.225
Retenciones del año		32.190	21.246
Anticipo		0	2.313
Impuesto causado		<u>-60.981</u>	<u>-28.289</u>
Impuesto a la renta por pagar	US\$	<u>-28.791</u>	<u>-4.730</u>

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.- Reserva facultativa

La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición,

mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General.

11.- Capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, los estados financieros de la Compañía presentan que los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$613.635 y US\$567.447 respectivamente.

12.- Propiedad intelectual

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