



Herrera Chang & Asociados

21255

RSM

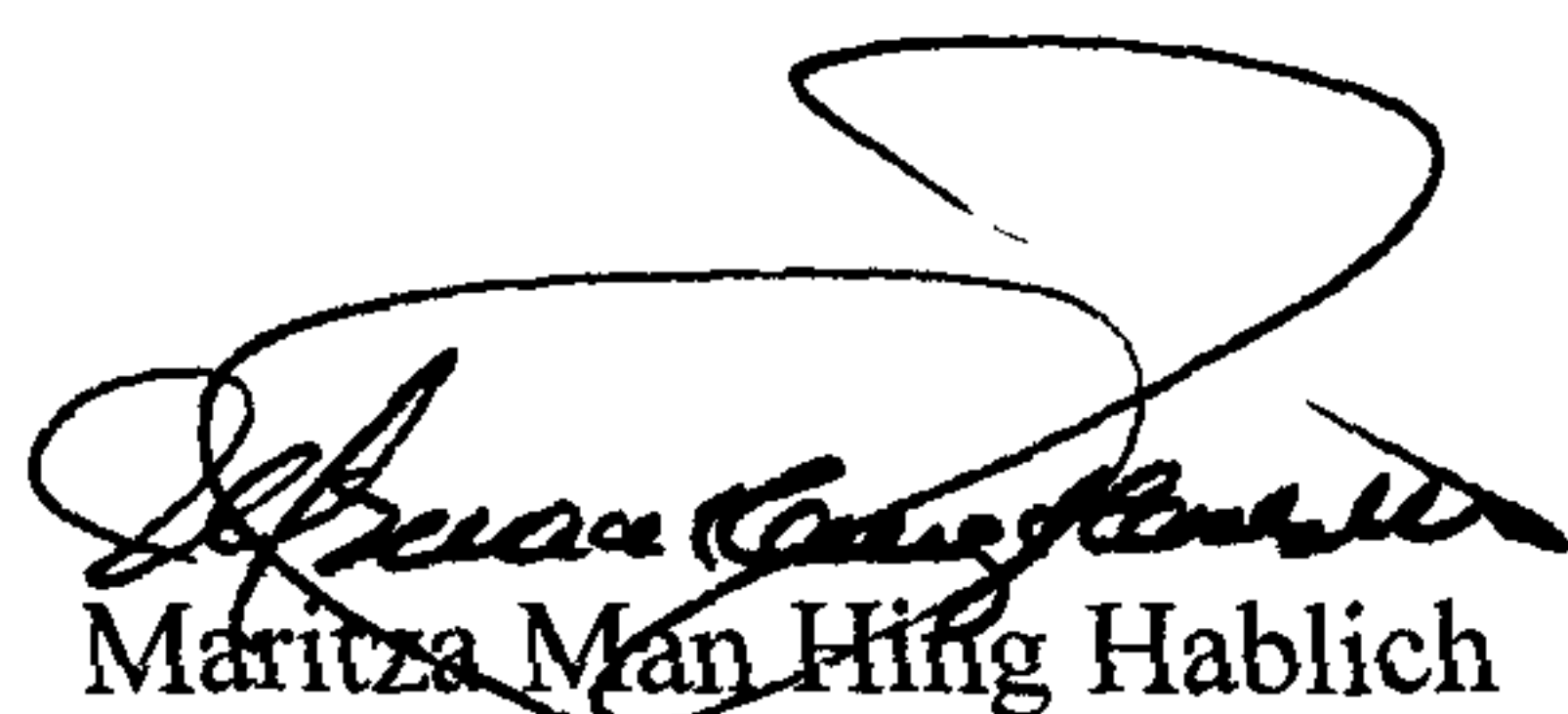
Guayaquil, abril 17 de 2008

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad

REF.: Expediente
N° 21255

En cumplimiento a la Resolución N° 02.Q.ICI.008 emitida por la Superintendencia de Compañías el 23 de abril del 2002, estamos enviando el informe de Auditoría externa sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2007 de la Compañía **Inmobiliaria Andina S. A.**

Atentamente,
HERRERA CHANG & ASOCIADOS
SC-RNAE N°010


Maritza Man Hing Hablich
Licencia Profesional N° 0.4515





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 2007 y 2006, 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 2007 y 2006, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, los estados financieros de la Compañía presentan que los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$366.876 y US\$613.635 respectivamente.

Herrera Chang & Asociados

No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 010

Marzo 18, 2008



Miulin Chang de Herrera

Miulin Chang de Herrera
Socia

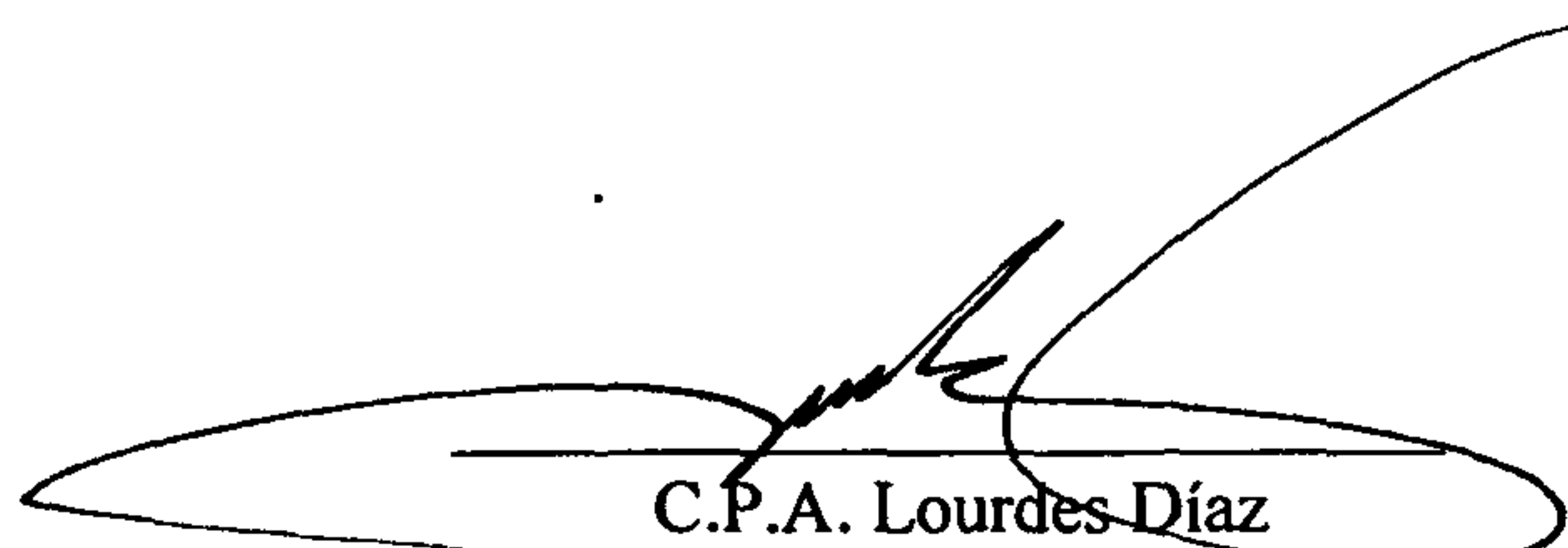
INMOBILIARIA ANDINA S. A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2007 y 2006

<u>Activos</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Activo corriente:		
Caja y bancos	US\$ 2.101	1.326
Cuentas por cobrar - otras	636	1.178
Total activo corriente	2.737	2.504
Propiedades y equipos	3.580.104	3.573.137
Menos depreciación acumulada	1.274.784	1.155.220
Propiedades y equipos, neto (nota 4)	2.305.320	2.417.917
	US\$ 2.308.057	2.420.421

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 2007 y 2006

Pasivos y Patrimonio

Pasivo Corriente:

Sobregiro bancario

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
US\$	5.662	12.072

Vencimiento corriente - deuda a largo
plazo (nota 6)

39.434	95.091
--------	--------

Cuentas por pagar:

Proveedores

1.613	602
-------	-----

Accionistas

205.277	196.759
---------	---------

Relacionadas

437	200.443
-----	---------

Impuestos

1.914	0
-------	---

Otras

1.843	3.462
-------	-------

Total cuentas por pagar

<u>211.084</u>	<u>401.266</u>
----------------	----------------

Gastos acumulados por pagar (nota 5)

86.636	78.919
--------	--------

Impuesto a la renta por pagar (nota 7)

26.797	28.791
--------	--------

Total pasivo corriente

<u>369.613</u>	<u>616.139</u>
----------------	----------------

Deuda a largo plazo -

Documentos por pagar a largo plazo (nota 6)

0	71.761
---	--------

Total pasivos

<u>369.613</u>	<u>687.900</u>
----------------	----------------

Patrimonio:

Capital acciones - suscritas y pagadas 135.000
acciones suscritas de \$10 cada una

1.350.000	1.350.000
-----------	-----------

Reserva legal (nota 9)

165.000	135.000
---------	---------

Reserva facultativa (nota 10)

217.521	64.631
---------	--------

Utilidades disponibles

205.923	182.890
---------	---------

Total patrimonio

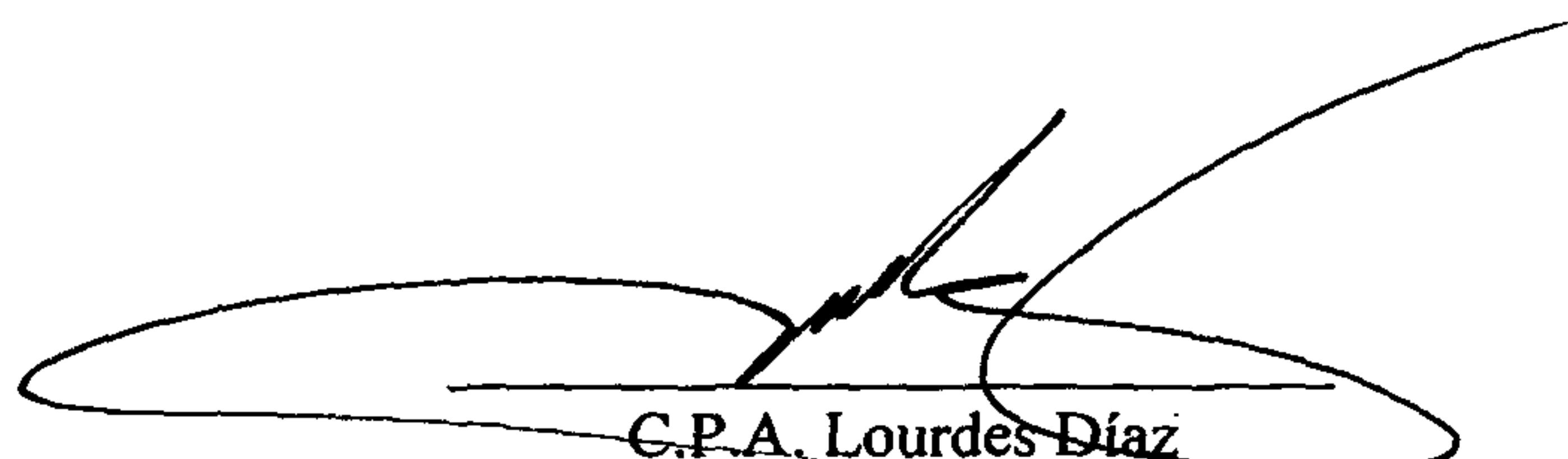
<u>1.938.444</u>	<u>1.732.521</u>
------------------	------------------

US\$ <u>2.308.057</u>	<u>2.420.421</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)

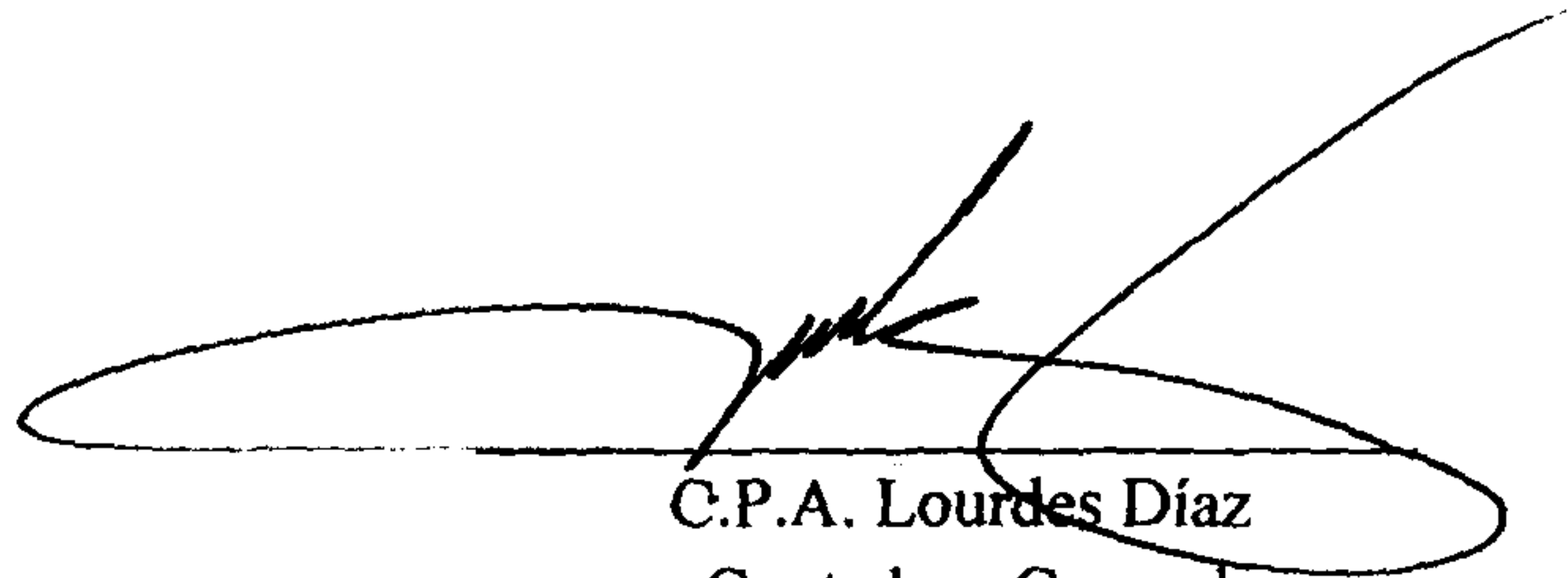
ESTADO DE RESULTADOS

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2007 y 2006

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Ingresos	US\$	
Alquileres (nota 3)	643.800	643.800
Gastos de operación:		
Gastos de ventas	137	60
Gastos de administración	315.389	334.593
Total gastos de operación	<u>315.526</u>	<u>334.653</u>
Utilidad operacional	328.274	309.147
Otros ingresos (egresos):		
Gastos financieros	-5.266	-22.365
Otros	14	135
Total otros ingresos (egresos), neto	<u>-5.252</u>	<u>-22.230</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores sobre las utilidades e impuesto a la renta	323.022	286.917
Participación de trabajadores sobre las utilidades	48.455	43.046
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>274.567</u>	<u>243.871</u>
Impuesto a la renta (nota 7)	<u>68.644</u>	<u>60.981</u>
Utilidad neta	US\$ <u><u>205.923</u></u>	<u><u>182.890</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.

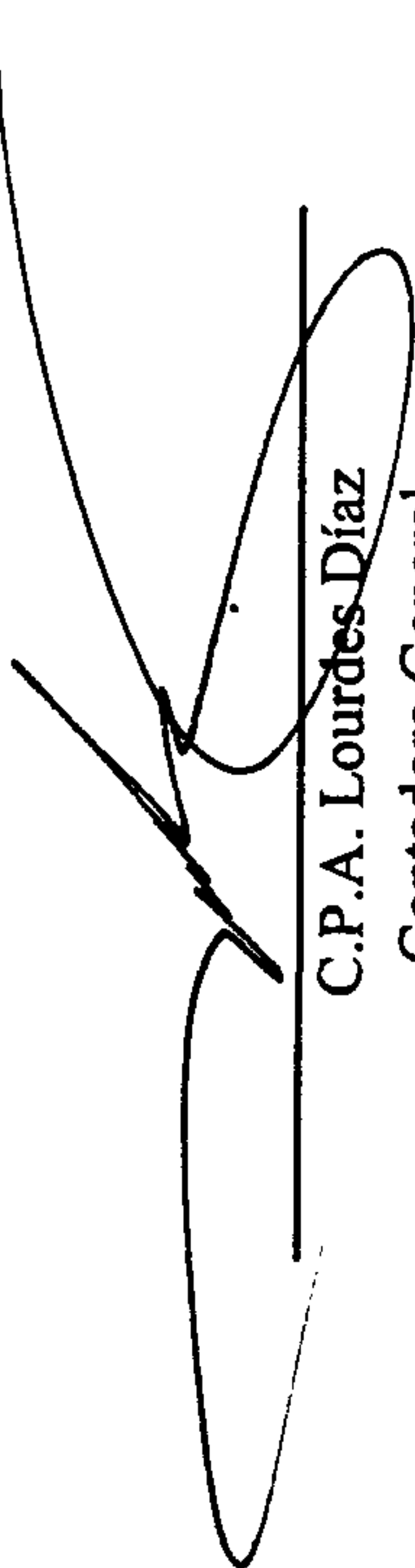
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2007 y 2006

	Capital pagado	Reserva legal	Reserva facultativa	Utilidades disponibles	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2005	US\$ 1.350.000	115.000	0	84.631	1.549.631
Transferencia (nota 9)	0	20.000	64.631	-84.631	0
Utilidad neta	0	0	0	182.890	182.890
Saldo al 31 de diciembre del 2006	1.350.000	135.000	64.631	182.890	1.732.521
Transferencia (nota 9)	0	30.000	152.890	-182.890	0
Utilidad neta	0	0	0	205.923	205.923
Saldo al 31 de diciembre del 2007	US\$ 1.350.000	165.000	217.521	205.923	1.938.444

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Maria 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 2007 y 2006

	<u>2007</u>	<u>2006</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	643.800
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-236.766	-286.944
Impuesto a la renta pagado	-70.638	-36.920
Gastos financieros	-5.266	-10.365
Otros, neto	1.928	135
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>333.058</u>	<u>309.706</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión-		
Adquisición de propiedades y equipos	-6.967	-222.404
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:		
Sobregiro bancario	-6.410	-88.278
Disminución neta en préstamos bancarios	-127.418	-212.950
Recibido (pagado) a accionistas y relacionadas	-191.488	213.807
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>-325.316</u>	<u>-87.421</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo	<u>775</u>	<u>-119</u>
Efectivo al inicio del año	1.326	1.445
Efectivo al final del año	US\$ <u><u>2.101</u></u>	<u><u>1.326</u></u>

P A S A N

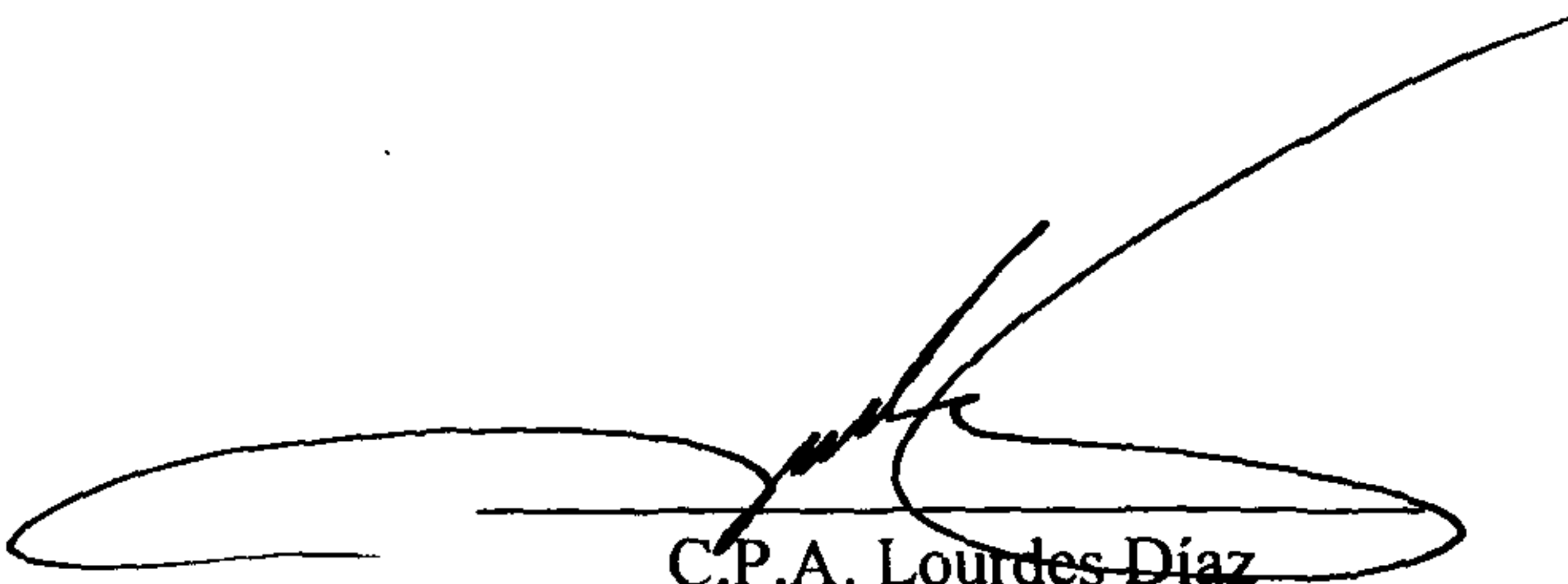
INMOBILIARIA ANDINA S. A.

VIENEN

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación</u>			
Utilidad neta	US\$	205.923	182.890
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Depreciación		119.564	119.661
Otros		<u>1.540</u>	<u>2.226</u>
Total partidas conciliatorias		121.104	121.887
Cambios en activos y pasivos:			
Disminución en cuentas por cobrar		542	4.289
(Disminución) aumento en cuentas por pagar		1.306	-40.662
Aumento en gastos acumulados por pagar		6.177	17.241
Aumento (disminución) en impuesto a la renta por pagar		<u>-1.994</u>	<u>24.061</u>
Total cambios en activos y pasivos		6.031	4.929
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$	<u>333.058</u>	<u>309.706</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 2007 y 2006

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.

La Superintendencia de Compañías en conjunto con los organismos profesionales, considerando que es fundamental para el desarrollo empresarial del país, actualizar las normas de contabilidad, a fin de que éstas armonicen con principios, políticas, procedimientos y normas universales para el adecuado registro de transacciones, la correcta preparación y presentación de estados financieros y una veraz interpretación de la información contable; ha dispuesto que a partir de enero 1ª del 2009 se adopten las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

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.
- En el 2006 recibió préstamos de Andina Licores S. A. los cuales generaron el 8% de interés anual. Durante el año 2007 no generó intereses.

Las transacciones que afectaron a resultados se descomponen así:

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Alquileres	US\$	643.800	643.800
Gastos de intereses		0	12.000

4.- Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, el movimiento de propiedades y equipos, es como sigue:

	US\$				
	<u>Saldo</u>			<u>Saldo</u>	
	<u>31-12-06</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>31-12-07</u>	<u>%</u>
Costo:					
Terrenos	1.245.655	0	0	1.245.655	
Edificios	2.106.357			2.106.357	5
Muebles y equipos	35.219	6.869		42.088	10
Equipos de computación	3.862	98		3.960	20 y 33,33
Vehículos	182.044	0	0	182.044	20
Total costo	<u>3.573.137</u>	<u>6.967</u>	<u>0</u>	<u>3.580.104</u>	
Depreciación acumulada	<u>1.155.220</u>	<u>119.564</u>		<u>1.274.784</u>	
Propiedades y equipos, neto	<u>2.417.917</u>			<u>2.305.320</u>	

	US\$				
	Saldo 31-12-05	Adiciones	Bajas	Saldo 31-12-06	
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>2.315.174</u>			<u>2.417.917</u>	

El cargo a gastos por depreciación de las propiedades y equipos fue de US\$119.564 en el 2007 y US\$119.661 en el 2006.

5.- Gastos acumulados por pagar

El movimiento de gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2007 y 2006, es como sigue:

	US\$			
	Saldo 31-12-06	Adiciones	Pagos	Saldo 31-12-07
Beneficios sociales	4.241	9.427	-8.659	5.009
Obligaciones contingentes	31.632	1.540		33.172
Participación de trabajadores sobre utilidades	43.046	48.455	-43.046	48.455
Intereses por pagar	0	4.481	-4.481	0
	<u>78.919</u>	<u>63.903</u>	<u>-56.186</u>	<u>86.636</u>

	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
	<u>59.452</u>	<u>63.077</u>	<u>-43.610</u>	<u>78.919</u>

6.- Documentos por pagar a largo plazo

Los documentos por pagar a largo plazo al 31 de diciembre del 2007 y 2006, se descomponen en:

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>EFG Private Bank</u>			
Al 3,75% de interés anual, con vencimientos trimestrales hasta julio del 2008	US\$	39.434	166.852
		<u>39.434</u>	<u>166.852</u>
Menos: Vencimiento corriente deuda a largo plazo		<u>39.434</u>	<u>95.091</u>
Documentos por pagar a largo plazo	US\$	<u><u>0</u></u>	<u><u>71.761</u></u>

Un detalle de los vencimientos por año es:

<u>Años</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
2007 US\$		95.091
2008	39.434	71.761

7.- Impuesto a la renta

De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía dentro del plazo de tres años a partir de la fecha de presentación. Consecuentemente, la facultad de revisar la declaración de impuesto a la renta, por los años terminados el 31 de Diciembre de 1994 a 2003, ha prescrito.

El Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno y sus reformas, 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 15% de participación de trabajadores y 25% de impuesto a la renta sobre las utilidades, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2007 y 2006, difiere del cálculo de la base por lo siguiente:

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Utilidad contable antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	US\$	323.022	286.917
Gastos no deducibles		<u>10</u>	<u>53</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores		323.032	286.970
15% de participación de trabajadores		<u>48.455</u>	<u>43.046</u>
Utilidad gravable antes de impuesto a la renta		<u>274.577</u>	<u>243.924</u>
Impuesto a la renta causado	US\$	<u><u>68.644</u></u>	<u><u>60.981</u></u>

El movimiento de impuestos por pagar por el año terminado el 31 de diciembre del 2007 y 2006, es el siguiente:

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Saldo al inicio del año	US\$	-28.791	-4.730
Impuesto pagado		28.791	4.730
Retenciones del año		41.847	32.190
Impuesto causado		-68.644	-60.981
Impuesto a la renta por pagar	US\$	<u>-26.797</u>	<u>-28.791</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 2007 y 2006, los estados financieros de la Compañía presentan que los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$366.876 y US\$613.635 respectivamente.

12.- Propiedad intelectual

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