

47114

Inmobiliaria Andina S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2008 y 2007

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



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 2008 y 2007, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. 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 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 respaldan 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 general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría ofrece una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros indicados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Andina S. A.** al 31 de diciembre del 2008 y 2007, 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.

Herrera Chang & Asociados

No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 010

Febrero 2, 2009



Maritza Man Hing Hablich
Maritza Man Hing Hablich
Gerente General

INMOBILIARIA ANDINA S. A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2008 y 2007

Activos

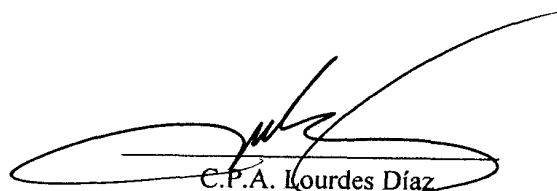
Activo corriente:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Caja y bancos	US\$ 74.167	2.101
Cuentas por cobrar - otras	3.119	636
Total activo corriente	<u>77.286</u>	<u>2.737</u>
Propiedades y equipos	3.584.503	3.580.104
Menos depreciación acumulada	<u>1.381.391</u>	<u>1.274.784</u>
Propiedades y equipos, neto (nota 4)	<u>2.203.112</u>	<u>2.305.320</u>
US\$	<u><u>2.280.398</u></u>	<u><u>2.308.057</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.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2008 y 2007

Pasivos y Patrimonio

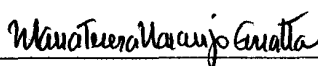
Pasivo Corriente:

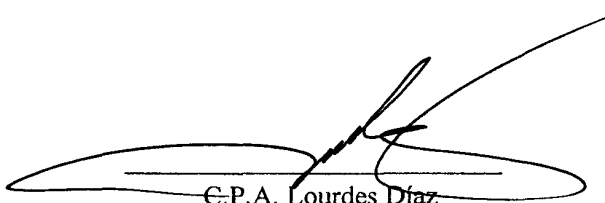
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Sobregiro bancario	US\$ 0	5.662
Vencimiento corriente - deuda a largo plazo (nota 6)	0	39.434
Cuentas por pagar:		
Proveedores	401	1.613
Accionistas	0	205.277
Relacionadas	71.208	437
Impuestos	5.909	1.914
Otras	1.900	1.843
Total cuentas por pagar	<u>79.418</u>	<u>211.084</u>
Gastos acumulados por pagar (nota 5)	91.934	86.636
Impuesto a la renta por pagar (nota 7)	6.853	26.797
Total pasivos	<u>178.205</u>	<u>369.613</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)	200.000	165.000
Reserva facultativa (nota 10)	388.448	217.521
Utilidades disponibles	163.745	205.923
Total patrimonio	<u>2.102.193</u>	<u>1.938.444</u>
US\$	<u>2.280.398</u>	<u>2.308.057</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General

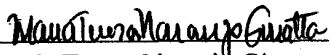

C.P.A. Lourdes Díaz
Contadora General

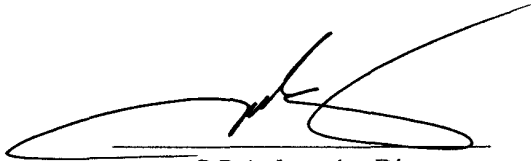
INMOBILIARIA ANDINA S. A.
(Samborondón - Ecuador)

ESTADO DE RESULTADOS
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2008 y 2007

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Ingresos	US\$	
Alquileres (nota 3)	596.600	643.800
Gastos de operación:		
Gastos de ventas	26.525	137
Gastos de administración	310.843	315.389
Total gastos de operación	<u>337.368</u>	<u>315.526</u>
Utilidad operacional	259.232	328.274
Otros ingresos (egresos):		
Gastos financieros	-2.478	-5.266
Otros	106	14
Total otros ingresos (egresos), neto	<u>-2.372</u>	<u>-5.252</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores sobre las utilidades e impuesto a la renta	256.860	323.022
Participación de trabajadores sobre las utilidades	38.529	48.455
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>218.331</u>	<u>274.567</u>
Impuesto a la renta (nota 7)	54.586	68.644
Utilidad neta	US\$ <u>163.745</u>	<u>205.923</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General

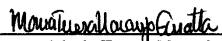

C.P.A. Lourdes Díaz
Contadora General

INMOBILIARIA ANDINA S. A.**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2008 y 2007

		Capital pagado	Reserva legal	Reserva facultativa	Utilidades disponibles	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2006	US\$	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		1.350.000	165.000	217.521	205.923	1.938.444
Ajustes					4	4
Transferencia (nota 9)			35.000	170.927	-205.927	0
Utilidad neta					163.745	163.745
Saldo al 31 de diciembre del 2008	US\$	<u>1.350.000</u>	<u>200.000</u>	<u>388.448</u>	<u>163.745</u>	<u>2.102.193</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 2008 y 2007

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Incremento (Disminución) en efectivo y sus equivalentes:</u>		
Flujos de efectivo en las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 598.808	643.800
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-268.769	-236.766
Impuesto a la renta pagado	-74.530	-70.638
Gastos financieros	-2.478	-5.266
Otros, neto	4.101	1.928
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>257.132</u>	<u>333.058</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión-		
Adquisición de propiedades y equipos	-5.464	-6.967
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:		
Disminución en sobregiro bancario	-5.662	-6.410
Disminución neta en préstamos bancarios	-39.434	-127.418
Pagado a accionistas y relacionadas	<u>-134.506</u>	<u>-191.488</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>-179.602</u>	<u>-325.316</u>
Aumento neto de efectivo	<u>72.066</u>	<u>775</u>
Efectivo al inicio del año	2.101	1.326
Efectivo al final del año	US\$ <u><u>74.167</u></u>	<u><u>2.101</u></u>

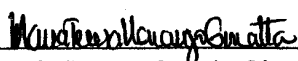
P A S A N

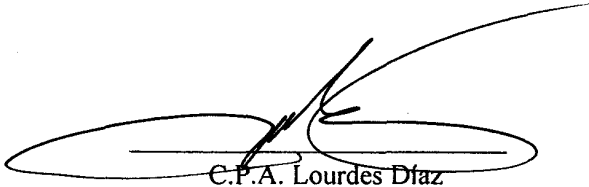
INMOBILIARIA ANDINA S. A.

VIENEN

	2008	2007
<u>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación</u>		
Utilidad neta	US\$ 163.745	205.923
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación	107.672	119.564
Otros	4	1.540
Total partidas conciliatorias	107.676	121.104
Cambios en activos y pasivos:		
Aumento (disminución) en cuentas por cobrar	-2.483	542
Aumento en cuentas por pagar	2.840	1.306
Aumento en gastos acumulados por pagar	5.298	6.177
Aumento (disminución) en impuesto a la renta por pagar	-19.944	-1.994
Total cambios en activos y pasivos	-14.289	6.031
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$ <u>257.132</u>	<u>333.058</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


María Teresa Naránjo Ginatta
Gerente General


C.P.A. Lourdes Díaz
Contadora General

INMOBILIARIA ANDINA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2008 y 2007

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) Base 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 mediante Resolución N° 06.Q.ICI 004 del 21 de agosto del 2006, 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 la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

El 31 de diciembre del 2008, mediante Resolución 08.G.DSC.010 estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF, así:

- 1° A partir del 1 de enero del 2010, las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.
- 2° A partir del 1 de enero del 2011, las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4.000.000 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones; que

voluntariamente hubieren formado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el estado y entidades del sector público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

3° A partir del 1 de enero del 2012, las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

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 2007 y 2008 el préstamo de Andina Licores no generó intereses.

Las transacciones que afectaron a resultados se descomponen así:

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Alquileres	US\$	573.000	643.800

4.- Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, el movimiento de propiedades y equipos, es como sigue:

	US\$				
	Saldo			Saldo	
	31-12-07	Adiciones	Baja	31-12-08	%
Costo:					
Terrenos	1.245.655	1.704	0	1.247.359	
Edificios	2.106.357	0	0	2.106.357	5
Muebles y equipos	42.088	78	0	42.166	10
Equipos de computación	3.960	3.682	-1.065	6.577	20 y 33,33
Vehículos	182.044	0	0	182.044	20
Total costo	3.580.104	5.464	-1.065	3.584.503	
Depreciación acumulada	1.274.784	107.672	-1.065	1.381.391	
Propiedades y equipos, neto	2.305.320		0	2.203.112	

	US\$				
	Saldo			Saldo	
	31-12-06	Adiciones	Bajas	31-12-07	%
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	3.573.137	6.967	0	3.580.104	
Depreciación acumulada	1.155.220	119.564		1.274.784	
Propiedades y equipos, neto	2.417.917			2.305.320	

El cargo a gastos por depreciación de las propiedades y equipos fue de US\$107.672 en el 2008 y US\$119.564 en el 2007.

5.- Gastos acumulados por pagar

El movimiento de gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	US\$				
	Saldo 31-12-07	Adiciones	Pagos	Ajuste	Saldo 31-12-08
Beneficios sociales	5.009	12.382	-10.875	-251	6.265
Obligaciones contingentes	33.172	13.968	0	0	47.140
Participación de trabajadores sobre utilidades	48.455	38.529	-48.453	-2	38.529
Intereses por pagar	0	1.911	-1.911	0	0
	86.636	66.790	-61.239	-253	91.934

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>

6.- Vencimiento corriente deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2007, corresponde a obligaciones con el Banco EFG Private Bank al 3.75% de interés anual, con vencimientos trimestrales hasta julio del 2008. Al 31 de diciembre del 2008 dicha deuda fue cancelada en su totalidad.

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 2004, ha prescrito.

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno establece que las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva y efectúen el correspondiente aumento de capital, el mismo que se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

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 2008 y 2007, difiere del cálculo de la base por lo siguiente:

	2008	2007
Utilidad contable antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	US\$ 256.860	323.022
Gastos no deducibles	12	10
Utilidad antes de participación de trabajadores	<u>256.872</u>	<u>323.032</u>
15% de participación de trabajadores	<u>38.529</u>	<u>48.455</u>
Utilidad gravable antes de impuesto a la renta	<u>218.343</u>	<u>274.577</u>
Impuesto a la renta causado	<u>US\$ 54.586</u>	<u>68.644</u>

El movimiento de impuestos por pagar por el año terminado el 31 de diciembre del 2008 y 2007, es el siguiente:

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo al inicio del año	US\$	-26.797	-28.791
Impuesto pagado		26.797	28.791
Retenciones del año		47.733	41.847
Impuesto causado		-54.586	-68.644
Impuesto a la renta por pagar	US\$	<u>-6.853</u>	<u>-26.797</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.- Propiedad intelectual

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