

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 1 – Operaciones

Constructora Andrade Rodas VIP S.A., es una Compañía, constituida en la República del Ecuador, el 22 de diciembre del 2005, cuyo objeto social es:

- Construir y planificar toda clase de inmuebles, como condominios, viviendas, edificios, hoteles, carreteras, puentes y en general cualquier obra de infraestructura.
- Adquirir, importar, exportar, conservar, arrendar, gravar, enajenar, administrar, decorar, promocionar, corretar, proveer e intermediar toda clase de bienes muebles, en especial equipos, maquinarias y materiales para la construcción.
- Prestar todo tipo de servicios técnicos, profesionales y de mantenimiento, en especial aquellos relacionados con la promoción, intermediación, construcción, comercialización, planificación y decoración de bienes muebles e inmuebles.

Nota 2 – Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de Constructora Andrade Rodas VIP S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2013 y 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

2.5 Inventarios

Las compras de materia prima se registran al costo de adquisición y se carga directamente a la cuenta Obras en Construcción.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.6 Propiedades, planta y equipo

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen

2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Ítem	Vida útil (en años)
Equipo de Oficina	10
Maquinaria y Equipo	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

2.6.4 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.7 Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.8 Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.9 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.9.1 Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.9.2 Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

2.9.3 Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.10 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.11 Beneficios a empleados

2.11.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación.

2.11.2 Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.12.1 Venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos.
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad.
- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.13 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.14 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 3 – Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	Diciembre 31, <u>2013</u>	Diciembre 31, <u>2012</u>
Caja	3,997	400
Bancos	<u>195,919</u>	<u>453,599</u>
Total	<u>199,916</u>	<u>453,999</u>

Nota 4 – Cuentas Comerciales por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar

Un resumen de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2013</u>	Diciembre 31, <u>2012</u>
Clientes	436,217	362,280
Cuentas por cobrar relacionadas	2,283	-
Cuentas por cobrar empleados	6,046	7,708
Anticipo a proveedores	79,145	543,568
Garantías por cobrar	150	-
Otras cuentas por cobrar	6,321	-
Provisión Cuentas Incobrables (1)	<u>(4,362)</u>	<u>(3,380)</u>
Total	<u>525,800</u>	<u>910,176</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía ha determinado que su cartera es corriente, razón por la cual la provisión tributaria es suficiente para la cobertura del riesgo de incobrabilidad de la compañía.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Cambios en la provisión para cuentas dudosas: Los movimientos de la provisión para cuentas dudosas fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldos al comienzo del año	(3,380)	(3,380)
Provisión	(982)	-
Saldos al final del año	<u>(4,362)</u>	<u>(3,380)</u>

Nota 5 – Proyectos

Un resumen de proyectos es como sigue:

	Diciembre 31,	Diciembre 31
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Dpto Dt2 Disponible Para La Venta	161,218	-
Oficina 11 Dbc Disponible Para La Venta	109,575	-
Oficina 14Dbc Disponible Para La Venta	89,512	-
Oficina 16 Dbc Disponible Para La Venta	89,512	-
Proyecto Diamond Business Center	-	1'143,251
Proyecto Quito Tenis 1	-	-
Proyecto Quito Tenis 2	-	821,559
Proyecto Quito Tenis 3	1'372,867	436,148
Proyecto Quito Tenis 4	660,925	3,936
Diamond Ocean	538,977	431,789
Proyecto Quito Tenis 5	611,706	-
Proyecto Municipio de Imbabura	<u>129,059</u>	<u>-</u>
Total	<u>3'763,351</u>	<u>2'836,683</u>

Nota 6 – Propiedad Planta y Equipo

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

	Saldo Final 2011	Adiciones	Bajas	Ajustes	Saldo Final, 2012	Adiciones	Bajas	Ajustes	Saldo Final 2013
Muebles y Enseres	18,876	-	-	-	18,876	-	-	-	18,876
Maquinaria y Equipo	72,543	15,260	(978)	-	86,825	-	-	-	86,825
Equipo de Computo	13,409	5,256	-	-	18,664	7,539	(11,898)	-	14,305
Equipo de Oficina	2,616	-	-	-	2,617	1,266	-	-	3,883
Vehiculos	80,815	-	-	-	80,815	-	-	-	80,815
Instalaciones de Red	1,383	-	-	-	1,383	-	-	-	1,383
Elaboración Muebles y enseres	-	-	-	-	-	910	-	-	910
Subtotal	189,642	20,516	(978)	-	209,180	9,715	(11,898)	-	206,997
Depreciación Acumulada	(52,910)	(23,004)	49	-	(75,865)	(37,615)	11,898	13,912	(87,670)
Total	136,732	(2,488)	(929)	-	133,315	(27,900)	-	13,912	119,327

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 7 – Cuentas Comerciales por Pagar y Otras Cuentas por Pagar

Un resumen de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2013</u>	Diciembre 31 <u>2012</u>
Proveedores	421,208	260,779
Obligaciones IESS	6,751	3,553
Accionistas	77,767	77,767
Otras cuentas por pagar	<u>256,319</u>	<u>195</u>
Total	<u>762,045</u>	<u>342,294</u>

Nota 8 – Pasivos Acumulados

El resumen de pasivos acumulados es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2013</u>	Diciembre 31 <u>2012</u>
Beneficios Sociales	18,100	6,845
Participación a Trabajadores	<u>12,392</u>	<u>36,838</u>
Total	<u>30,492</u>	<u>43,683</u>

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 9 – Impuestos

9.1 Activos y pasivos del año corriente

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2013</u>	Diciembre 31, <u>2012</u>
Activos por impuesto corriente:		
Retenciones en la Fuente – Renta	16,820	-
Retenciones en la Fuente – Iva	40,970	-
Anticipo de Impuesto a la Renta	<u>17,220</u>	<u>-</u>
Total	<u>75,010</u>	<u>-</u>
 Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la Renta por Pagar	31,612	43,146
Impuesto a las ventas por Pagar y Retenciones IVA	11,055	5,937
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>10,995</u>	<u>3,023</u>
Total	<u>53,662</u>	<u>52,106</u>

9.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

El gasto del impuesto a la renta incluye:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gasto del impuesto corriente	31,612	62,909
Gasto por impuestos diferidos	390	41,371
(Ingreso) por impuestos diferidos	<u>(12,684)</u>	<u>(28)</u>
Total gasto de impuestos	<u>19,318</u>	<u>104,252</u>

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad del Ejercicio	82,612	245,584
<u>Menos:</u>		
15% Participación a trabajadores	(12,391)	(36,838)
Rentas Exentas	-	(159,277)
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	69,370	77,729
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	-	144,030
Participación trabajadores atribuible a ingresos exentos	-	<u>2,287</u>
Base imponible para el impuesto a la renta	139,591	273,515
(A) Anticipo calculado	31,612	15,143
(B) Impuesto a la renta causado	<u>30,710</u>	<u>62,909</u>
Impuesto a la renta (mayor entre A y B)	31,612	62,909
<u>Menos:</u>		
Anticipo Impuesto a la Renta	(29,153)	(11,379)
Retenciones en la fuente	(8,629)	(2,459)
Plusvalía	<u>(8,192)</u>	<u>(5,925)</u>
(Crédito tributario) Impuesto a la Renta por Pagar	<u>(14,362)</u>	<u>43,146</u>

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias. La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuesto a la renta hasta el ejercicio 2010 aún no ha prescrito.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

9.3 Saldos del impuesto diferido

Los movimientos de activos (pasivos) por impuestos diferidos fueron como sigue:

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocido en otro resultado integral	Reconocido directamente en el patrimonio	Saldos al fin del año
Año 2013					
<i>Diferencias temporarias:</i>					
Propiedad Planta y Equipo	(2,482)	2,482	-	-	-
Jubilación Patronal	2,013	1,042	-	-	3,055
Desahucio	390	(390)	-	-	-
Vacaciones	(142)	142	-	-	-
Anticipos de Clientes	(69,389)	5,153	-	-	(64,236)
Préstamos	(12,573)	3,865	-	-	(8,708)
Total	(82,183)	12,294	-	-	(69,889)

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocido o en otro resultado integral	Reconocido directamente en el patrimonio	Saldos al fin del año
Año 2012					
<i>Diferencias temporarias:</i>					
Propiedad Planta y Equipo	(1,072)	(1,410)	-	-	(2,482)
Jubilación Patronal	1,325	688	-	-	2,013
Desahucio	390	-	-	-	390
Vacaciones	660	(802)	-	-	(142)
Anticipos de Clientes	(30,110)	(39,279)	-	-	(69,389)
Préstamos	(12,033)	(540)	-	-	(12,573)
Total	(40,840)	(41,343)	-	-	(82,183)

9.4 Aspectos Tributarios del Código de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios.

La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 10 – Participación Trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldos al comienzo del año	36,838	11,514
Provisión del año	12,392	36,838
Pagos efectuados	<u>(36,838)</u>	<u>(11,514)</u>
Saldos al fin del año	<u>12,392</u>	<u>36,838</u>

Nota 11

Nota 11 – Anticipos de Clientes

El resumen de Anticipo de Clientes es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2013</u>	Diciembre 31 <u>2012</u>
Anticipos Clientes Diamond Business Center	325,840	1'144,529
Anticipos Clientes Diamond Quito Tenis 2	32,000	1'205,081
Anticipos Clientes Diamond Quito Tenis 3	1'319,419	947,234
Anticipos Clientes Diamond Quito Tenis 4	542,700	139,000
Anticipos Clientes Diamond Quito Tenis 5	138,165	-
Anticipo Clientes Proyecto Mun. Imbabura	241,963	-
Anticipos Diamond Beach DEP 3 Torre A.	35,000	-
Anticipos Diamond Beach Ocean	680,504	-
Costo Amortizado	<u>(256,943)</u>	<u>(277,557)</u>
Total	<u>3'058,648</u>	<u>3'158,287</u>

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 12 – Obligaciones a Largo Plazo

Un resumen de las Obligaciones a Largo Plazo es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2013</u>	Diciembre 31, <u>2012</u>
Diamond Beach	228,083	246,788
José Andrade	40,433	40,433
Costo Amortizado	<u>(34,832)</u>	<u>(50,290)</u>
Total	<u>233,684</u>	<u>236,931</u>

Nota 13 – Obligación por Beneficios Definidos

Un resumen de la obligación por beneficios definidos es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2013</u>	Diciembre 31, <u>2012</u>
Jubilación Patronal	12,220	8,051
Bonificación por Desahucio	<u>3,609</u>	<u>2,385</u>
Total	<u>15,829</u>	<u>10,436</u>

13.1 Jubilación Patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldos al comienzo del año	8,051	5,299
Costo laboral	1,485	1,744
Costo financiero	564	371
Pérdida (ganancia) actuarial	<u>2120</u>	<u>637</u>
Saldos al final del año	<u>12,220</u>	<u>8,051</u>

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

13.2 Bonificación por desahucio

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldos al comienzo del año	2,384	1,559
Costo laboral	576	414
Costo financiero	165	109
Pérdida (ganancia) actuarial	<u>484</u>	<u>302</u>
Saldos al fin del año	<u>3,609</u>	<u>2,384</u>

Nota 14 – Patrimonio

14.1 Capital Social

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el capital social es de US\$ 61,000 y está constituida por 61 mil participaciones de US\$ 1.00 cada una de valor nominal unitario

14.2 Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que se transfieran a la reserva legal, por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no esta sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

14.3 Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no esta disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 15 – Ingresos Operacionales

Un resumen de los ingresos operacionales es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ventas Departamentos – Diamond Quito Tennis	-	2'426,760
Venta departamentos – Diamond Business Center	2'222,961	-
Venta Departamentos – Diamond Tennis 2	2'299,144	-
Venta Gobierno provincial Imbabura	367,953	-
Honorarios	196,850	120,000
Otros Servicios	<u>10,000</u>	<u>2,967</u>
Total	<u>5'096,908</u>	<u>2'549,727</u>

Nota 16 – Costo y Gastos por su Naturaleza

Un resumen de los costos reportados en los estados financieros es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proyecto Diamond Quito Tennis	-	2'062,869
Costo de Ventas (Diamond Business center)	2'154,457	-
Costo de Ventas (Diamond Tennis 2)	1'864,568	-
Costo De Ventas Gobierno provincial Imbabura	367,953	-
Otros costos	<u>-</u>	<u>2,967</u>
Total	<u>4'386,978</u>	<u>2'065,836</u>

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Un detalle de gasto de operación por su naturaleza es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gastos de Administración:		
Gastos de Personal	158,398	129,191
Beneficios Sociales	96,024	38,873
Honorarios	22,721	8,703
Seguros	13,444	23,204
Suministros de Oficina	19,176	21,095
Gastos de Viaje	35,090	9,325
Gastos de Gestión	18,117	3,878
Depreciaciones	23,713	23,004
Servicios y Comunicaciones	10,007	8,043
Mantenimientos y reparaciones	37,096	20,138
Impuestos y Contribuciones	19,300	14,342
Baja de activo fijos	-	929
Seguridad y Guardianía	464	417
Combustibles y Lubricantes	5,429	5,525
Publicidad	50,400	15,776
Beneficios definidos	2,061	739
Servicios Ocasionales	183	-
15% Trabajadores	<u>12,392</u>	<u>36,838</u>
Total	<u>524,015</u>	<u>360,020</u>

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gastos de Ventas:		
Posventa TD2	-	3,075
Posventa BD777	441	9
Posventa DC1	17,888	2,029
Posventa DC2	2,403	2,166
Posventa BD2	-	758
Posventa BD3	148	80
Posventa TD1	-	634
Posventa DV	-	564
Posventa COOP	-	923
Posventa TD1	29,724	-
Posventa TD2	604	-
Comisiones en Ventas	25,666	-
Cuentas incobrables	<u>982</u>	<u>-</u>
Total	<u>77,856</u>	<u>10,238</u>

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gastos Financieros:		
Jubilación Patronal y Desahucio	729	165
Intereses Bancarios	69	828
Comisiones y Gastos bancarios	2,762	1,150
Intereses Pagados a Terceros	2,075	-
Impuesto a la Salida de Divisas	-	<u>4,997</u>
Total	<u>5,635</u>	<u>7,140</u>

Nota 17 – Otros Ingresos y Otros Egresos

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Intereses Bancarios	2,062	546
Intereses Empleados	249	1,432
Intereses Clientes	-	960
Siniestros	-	4,840
Otros Ingresos	32,574	11,238
Costo Amortizado	(36,073)	159,277
Gasto no Deducibles	<u>(28,413)</u>	<u>(73,365)</u>
Total	<u>(29,601)</u>	<u>104,928</u>

Nota 18 - Compensación del personal clave de la gerencia

La remuneración y/o compensación pagada al personal clave de gerencia que tiene la autoridad y responsabilidad de planificar, dirigir y controlar las actividades de la Compañía de manera directa o indirecta durante el año 2013 fue de US\$ 74,960 (US\$ 54,234 en el año 2012).

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 19 - Saldos con Compañías y Partes Relacionadas

La composición de los saldos con compañías y partes relacionadas, es como sigue:

	<u>Cuentas por cobrar</u>		<u>Cuentas por pagar</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Diamond Beach Cía. Ltda.	-	-	228,082	246,788
Construdiamond Cía. Ltda.	-	-	168,904	-
Rodrigo Andrade	-	-	64,177	-
Total	-	-	461,163	246,788

Nota 20 - Hechos Ocurredos Después del Periodo Sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Nota 21 - Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Administración, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.
