OPINION DE LOS AUDITORES EXTERNOS

A los señores miembros y accionistas de:
"CONSTRUCTORA ANDRADE ALBORNOZ CÍA. LTDA."

1. Se ha procedido a auditar los estados financieros que se acompañan de la compañía **"CONSTRUCTORA ANDRADE ALBORNOZ CÍA. LTDA."** por el período cortado al 31 de Diciembre de 2013 y los correspondientes Estado de Resultados, de cambios en el capital contable y Estado de Flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha.

2. La preparación y presentación de los Estados Financieros de acuerdo con el marco de referencia de información financiera aplicable, son responsabilidad de la administración de la compañía, por consiguiente la auditoria de los Estados Financieros no releva a la administración ni a los encargados del gobierno de sus responsabilidades.

   La seguridad razonable (no absoluta) de la información contable se obtiene mediante el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean estas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables de acuerdo a las circunstancias.

3. Nuestra responsabilidad es la de formar y expresar una opinión sobre los Estados Financieros, efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria,, planificando la intervención de auditoría mediante una "evaluación de su control interno" como demanda la Norma de Auditoria Internacional número uno.

   Por tanto se aplicaron procedimientos destinados a la obtención de evidencias de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye una evaluación de riesgo de distorsiones significativas en los Estados Financieros por fraude o error. Esta evaluación considera los controles internos de la compañía, relevantes en la preparación y presentación razonable de sus Estados Financieros; y, se diseñaron procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad interna de la compañía. Así mismo se evaluó las prácticas y principios de contabilidad utilizados, mismas que son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros.

Se debe indicar que de acuerdo a la Resolución Nº SC.DSC.G.13.010 del 30 de septiembre 2013 publicada en el Registro Oficial 112 del 30 de Octubre del 2013, la empresa se halla obligada a implementar políticas y procedimientos para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, trámite que se halla proceso

4. Consideramos que la evidencia de auditoría que se ha obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base sobre la cual expresamos nuestra opinión de auditoria

5. En nuestro informe, los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente los aspectos importantes de la compañía **"CONSTRUCTORA ANDRADE ALBORNOZ CÍA. LTDA."** por el período fiscal cortado al 31 de Diciembre de 2013, además de los resultados de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año que termina en esa fecha y que fueron preparados de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

El presente dictamen se dirige hacia la administración de la compañía **"CONSTRUCTORA ANDRADE ALBORNOZ CÍA. LTDA."** quien está en la responsabilidad de precautelar los intereses de los accionistas.

De conformidad con lo señalado por la Resolución de la Superintendencia de Compañías número 08.G. DSC.010 emitida el 20 de Noviembre de 2008 publicada en el Registro Oficial número 498 del 31 de Diciembre de 2008, las empresas sujetas a su control están sujetas a la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera. (NIIF)

El 11 de Octubre de 2011, la Superintendencia de Compañías emite la Resolución SC. ICI. CPAIFRS. G.11.010 publicada en el Registro Oficial número 566 del 28 de Octubre del mismo año, mediante la cual se expide el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) completas y de las Normas Internacionales de Información financiera para pequeñas y medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

En el caso de **"CONSTRUCTORA ANDRADE ALBORNOZ CÍA. LTDA."** aplica el registro, preparación y presentación de Estados Financieros a partir del 01 de Enero de 2012.

Eco. Fabián Álvarez Aguirre **12 de junio 2014**
REGISTRO SC. RNAE No 501

"CONSTRUCTORA ANDRADE ALBORNOZ CÍA. LTDA."

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresadas en dólares)

1. CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA

"CONSTRUCTORA ANDRADE ALBORNOZ CÍA. LTDA." es una compañía constituida en la ciudad de Quito, capital de la República del Ecuador, mediante Escritura Pública celebrada el veinte y ocho de enero del dos mil nueve, ante el Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, Doctor Gonzalo Román Chacón, su domicilio principal será el Distrito Metropolitano de Quito, pero podrá establecer oficinas, sucursales o agencias en uno o más lugares dentro o fuera de la República del Ecuador.

El plazo de duración de la compañía es de cincuenta años, a contarse desde la inscripción de la Escritura constitutiva en el Registro Mercantil, este plazo podrá prorrogarse, reducirse o disolverse anticipadamente cumpliéndose para ello con los requisitos legales.

El capital social de la compañía es de un mil dólares de los Estados Unidos de América ($/. 1.000,00), dividido en mil (1.000) participaciones de un dólar ($ 1,00) de los Estados Unidos de América.

SOCIOS	CAPITAL SUSCRITO	CAPITAL PAGADO	NÚMERO DE PARTICIPACIONES	%
Mario Iván Andrade Cabezas	USD. 830,00	USD. 830,00	830	83.0 %
María Belén Andrade Albornoz	USD. 169,00	USD. 169,00	169	16.9 %
Dobri Miguel Albornoz Donoso	USD. 1,00	USD. 1,00	1	0.1 %
TOTAL	USD. 1.000,00	USD. 1.000,00	1.000	100%

El cuatro de marzo del dos mil nueve se inscribe la mencionada Escritura y la

Resolución número 09.Q.IJ.000516 suscrita por la Dra. Esperanza Fuentes Valencia Directora Jurídica de Compañías, Encargada del 06 de febrero de 2009, bajo el número 0639 del Registro Mercantil tomo 140 ante el doctor Raúl Gaybor Secaira Registrador Mercantil del Cantón Quito, por lo cual se constituye la compañía **"CONSTRUCTORA ANDRADE ALBORNOZ CÍA. LTDA."**

El nueve de marzo del dos mil nueve ante el Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, Doctor Gonzalo Román Chacón, se celebra la escritura pública de donación por parte del socio Dobri Miguel Albornoz Donoso y señora Patricia Alexandra Mendoza Salguero a favor de la señorita María Belén Andrade Albornoz, , mediante la autorización de la Junta Universal de socios del siete de marzo del dos mil nueve, de una (1) participación social, con lo que el cuadro de socios queda conformado de la siguiente manera:

SOCIOS	CAPITAL PAGADO	NÚMERO DE PARTICIPACIONES	%
Mario Iván Andrade Cabezas	USD.830,00	830	83.0 %
María Belén Andrade Albornoz	USD. 170,00	170	17.0 %
TOTAL	USD. 1.000,00	1.000	100%

El once de marzo del dos mil nueve ante el Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, Doctor Gonzalo Román Chacón, se celebra la escritura pública de donación por parte del socio Mario Iván Andrade Cabezas y señora María Augusta Albornoz Donoso a favor de los señores Esteban Iván Andrade Albornoz, y, Juan Carlos Andrade Albornoz, mediante la autorización de la Junta Universal de socios del siete de marzo del dos mil nueve, de ciento setenta (170) participaciones sociales a cada uno de ellos, con lo que el cuadro de socios queda conformado de la siguiente manera:

SOCIOS	CAPITAL PAGADO	NÚMERO DE PARTICIPACIONES	%
Mario Iván Andrade Cabezas	USD. 490,00	490	49.0 %
María Belén Andrade Albornoz	USD. 170,00	170	17.0 %
Esteban Iván Andrade Albornoz	USD. 170,00	170	17.0 %
Juan Carlos Andrade Albornoz	USD. 170,00	170	17.0 %
TOTAL	USD. 1.000,00	1.000	100%

2.- OBJETO DE LA COMPAÑÍA.-

El objeto social de la compañía principalmente consiste en la realización de todas las actividades relacionadas con la ejecución de proyectos inmobiliarios, entendiéndose para su cumplimiento la proyección, diseño, planificación, desarrollo, instalación, implementación, administración, construcción, ejecución, promoción, comercialización y venta de edificios para vivienda, oficinas, locales comerciales, tiempo compartido, naves industriales, fábricas, departamentos, pisos, casas, condominios, urbanizaciones, centros comerciales, malls o cualquier otros fin. En el presente ejercicio económico la actividad económica desarrollada por la empresa se relaciona con la construcción de un edificio en las primeras etapas para su posterior venta.

3. ASPECTOS ECONÓMICOS RELEVANTES DE LA ECONOMIA ECUATORIANA

A partir de enero del 2000 el Gobierno Central decretó la dolarización de la economía del país, por lo que a partir de la referida fecha, la moneda de circulación en el Ecuador corresponde al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

4. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) desde el año 2012, según las correspondientes resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, las mismas que requieren que la Gerencia realice ciertas estimaciones y aplique ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y realizar las revelaciones que ayuden a lograr un mayor entendimiento de los mismos.

En el ejercicio económico 2013 no existen ingresos , los Costos de Producción y Ventas y los Gastos de Administración, Ventas, Funcionamiento y Financieros han sido registrados en base a facturas, Notas de Débito y Crédito, Comprobantes de Pago y demás documentación que se requiere, en cuentas que constituyen la Construcción en proceso, esto es una cuenta de activo que debe ser reclasificada para fines legales y tributarios cuando se concluya la obra, considerando en ese momento la totalidad de los costos y gastos y los probables ingresos por ventas para de esta manera determinar los resultados reales finales.

5.- RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

La compañía prepara sus estados financieros en base a las siguientes políticas contables:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo.
La información correspondiente incluye el efectivo y los depósitos en bancos que pueden ser utilizados en forma inmediata.

b) Activos financieros.
Se refiere a préstamos y cuentas por cobrar por deudas comerciales – clientes, debiendo señalarse que cuando se trata de préstamos otorgados a relacionadas, por convenio mutuo, estos no causan ningún interés, las deudas de clientes por políticas de la empresa son menores a los 90 días.
La provisión para cuentas de dudoso cobro a los clientes se establece si existe una evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar en parte o en todo los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de las ventas. Al 31 de diciembre del 2013, no se determinó por parte de la gerencia la necesidad de constituir una provisión para cuentas de dudoso cobro.

c) Pasivos Financieros.
Los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor nominal más los costos de la transacción directamente atribuibles de ser el caso. Al 31 de diciembre del 2013 los pasivos financieros incluyen: acreedores comerciales, otras cuentas por pagar, sea a la Administración Tributaria, a empleados, instituciones financieras y Otras cuentas por pagar.
Los acreedores comerciales, cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son por obligaciones por bienes o servicios adquiridos en el transcurso normal de los negocios; se presentan a su valor real nominal, el cual corresponde a su valor en libros tras determinar que no existen intereses implícitos en relación a los plazos de los valores a pagar.

d) Servicios y Otros pagos anticipados.
Corresponde a pagos que se realizan por adelantado por diferentes conceptos.

e) Propiedades, planta y equipo.
Fueron contabilizados al costo histórico de adquisición. Este costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de lo señalado en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. La compañía en aplicación de las Norma 16 de las NIFF y por aprobación de la Junta General de accionistas, mantiene igual sistema de contabilización al costo histórico y depreciación.

Las tasas anuales de depreciación son las siguientes:

Edificios	5 %
Equipos de Oficina	10 %
Maquinaria y Equipo	10 %
Vehículos	20 %
Muebles y enseres	10 %
Equipo de computación	33 %

f) Reconocimiento de ingresos.
Los ingresos se reconocen y miden en su valor neto, por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir teniendo en cuenta las condiciones de aceptación y pago definidas con los clientes; los ingresos de la empresa provendrán fundamentalmente de anticipos recibidos por obras.

g) Reconocimiento de costos y gastos.
Los costos y gastos se reconocen en la medida en que se devengan y se reciben los correspondientes comprobantes legales, independientemente de su pago y se registra en el período con el que se relaciona.

h) Participación a trabajadores en las utilidades del ejercicio.
Esta participación se calcula por aplicación del 15% sobre la utilidad contable.

i) Impuesto a la renta.
La tasa de impuesto a la renta empleada para la determinación de este importe, es la vigente a la fecha de cierre del ejercicio impositivo, en el caso presente el 22%.

CONSTRUCTORA ANDRADE ALBORNOZ CÍA. LTDA.

BALANCE DE SITUACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE 2013
(Expresado en dólares)

	CUENTAS	NOTAS	2012	2,013
10101	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	6	42,875.95	42,113.88
10102	ACTIVOS FINANCIEROS	7	3,083.06	3,327.52
10104	SERVICIOS Y PAGOS ANTICIPADOS	8	250,507.39	489,136.31
10105	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	9	0.00	5,790.15
101	ACTIVO CORRIENTE		296,466.40	540,367.86
10201	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	10	1,063,201.32	1,769,540.28
10207	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	11	3,026.39	3,026.39
102	ACTIVOS NO CORRIENTES		1,066,227.71	1,772,566.67
1	ACTIVO		1,362,694.11	2,312,934.53

Ver Notas a los Estados Financieros

CONSTRUCTORA ANDRADE ALBORNOZ CÍA. LTDA.

BALANCE DE SITUACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE 2013
(Expresado en dólares)

	CUENTAS	NOTAS	2012	2,013
20103	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	12	50,191.82	81,610.38
20104	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	13	0.00	18,307.23
20107	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	14	2,225.07	14,219.89
20113	OTROS PASIVOS CORRIENTES	15	29.16	0.00
201	PASIVO CORRIENTE		52,446.05	114,137.50
20203	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	16	713,268.81	750,000.00
20204	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	17	122,526.36	338,695.52
20206	ANTICIPO CONTRATOS CLIENTES	18	439,700.02	1,071,310.28
20207	PROVISIONES BENEFICIOS EMPLEADOS	19	755.44	4,793.80
202	PASIVO NO CORRIENTE		1,276,250.63	2,164,799.60
2	PASIVO		1,328,696.68	2,278,937.10
	PATRIMONIO NETO	20		
301	CAPITAL		1,000.00	1,000.00
302	APORTE FUTURAS CAPITALIZACION		70,000.00	70,000.00
306	RESULTADOS ACUMULADOS		-37,002.57	-37,002.57
3	PATRIMONIO NETO		33,997.43	33,997.43
	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		1,362,694.11	2,312,934.53

Ver notas a los Estados Financieros

CONSTRUCTORA ANDRADE ALBORNOZ CÍA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2013
(Expresado en dólares)

SE PRESENTAN EN CERO POR CUANTO EL PROYECTO QUE ESTÁ REALIZANDO LA EMPRESA SE HALLA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN, POR TANTO LOS RESULTADOS QUE SE OBTENGAN SERÁ EN EL EJERCICIO FISCAL EN QUE SE CONCLUYA EL PROYECTO Y SE REALICE LA VENTA.

CONSTRUCTORA ANDRADE ALBORNOZ CÍA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(EXPRESADO EN DOLARES)

	CAPITAL SOCIAL	APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESULTADOS ACUMULADOS APLICACIÓN NIIF'S PRIMERA VEZ	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL
Saldo al 01 de Enero de 2013	1,000.00	70,000.00	-1,466.63	-35,533.94	**33,999.43**
Traslados de cuenta					**0.00**
Resultado del ejercicio actual					**0.00**
Saldo al 31 de Diciembre de 2013	**1,000.00**	**70,000.00**	**-1,466.63**	**-35,533.94**	**33,999.43**

"CONSTRUCTORA ANDRADE ALBORNOZ CÍA. LTDA"

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares)

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDAD DE OPERACIÓN	
Ajustes que concilian la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación	
Utilidad (Pérdida) antes del 15% trabajadores e impuesto a la renta	**0.00**
Depreciación de Mobiliario y Equipo	0.00
Suma ajustes por partidas distintas al efectivo	**0.00**
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACION	**430,596.82**
Cuentas por Cobrar clientes	-244.46
Otras Cuentas por Cobrar	-5,524.28
Anticipos de proveedores	-238,628.92
Cuentas por Pagar comerciales	31,418.56
Otras cuentas por pagar	1,397.26
Prestaciones y Beneficios Sociales	10,568.40
Anticipos de clientes	631,610.26
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	**430,596.82**
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión.	
Adiciones en Propiedad Planta y Equipo (Neto)	-3,815.62
Otras entradas (salidas) de efectivo	-698,750.85
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	**-702,566.47**
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Financiación préstamos a largo plazo	271,207.58
EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	**271,207.58**
Incremento Neto de Efectivo	-762.07
Efectivo al Inicio del Ejercicio.	42,875.95
EFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO	**42,113.88**

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

NOTA 6.- Efectivo y equivalentes al efectivo

Dentro de esta Cuenta, la empresa a debitado y acreditado valores de acuerdo con la disponibilidad y requerimientos del movimiento de Caja y Bancos, cuyos saldos finales y conceptos corresponden a:

10101	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	2012	2013
	Caja Chica	92.52	71.17
	Produbanco	42,783.43	42,042.71
	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	**42,875.95**	**42,113.88**

NOTA 7.- Activos financieros

Este rubro de activos de la empresa lo conforman los clientes por las ventas que se realizarán, los préstamos que se realizan a los empleados, y préstamos dados a socios, la documentación de respaldo lo mantiene la empresa dentro de sus archivos, correspondiendo sus saldos y conceptos al 31 de Diciembre los siguientes:

10102	ACTIVOS FINANCIEROS	2012	2013
	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	**73.06**	**317.52**
	Clientes A	73.06	92.80
	Clientes 3		12.80
	Anticipo empleados		211.92
	OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	**3,010.00**	**3,010.00**
	Prestamo Ing. Ivan Andrade	3,010.00	3,010.00
	ACTIVOS FINANCIEROS	**3,083.06**	**3,327.52**

NOTA 8.- Servicios y otros pagos anticipados

Estas cuentas se refieren a los valores que se otorgan a diversos proveedores con el fin de asegurar la entrega oportuna de los diversos materiales que se

requieren para la construcción del edificio; los saldos al 31 de diciembre son los siguientes:

10104	SERVICIOS Y PAGOS ANTICIPADOS	2012	2013
	Anticipo Proveedores Acanto	250,507.39	489,136.31
	SERVICIOS Y PAGOS ANTICIPADOS	250,507.39	489,136.31

NOTA 9.- Activos por impuestos corrientes

Estas cuentas se refieren a los impuestos que la empresa mantiene a su favor por concepto de las retenciones que realizan los proveedores y el anticipo de Impuesto a la Renta, sus saldos al 31 de diciembre son los siguientes:

10105	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	2012	2013
	CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)	0.00	265.87
	ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	0.00	5,524.28
	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	**0.00**	**5,790.15**

ACTIVO NO CORRIENTE

NOTA 10.- Propiedades, planta equipos

El movimiento que registra la empresa en el ejercicio fiscal auditado, se demuestra con los saldos y conceptos al 31 de Diciembre.

10201	PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	2012	2013
	Equipo de Computacion	285.19	3,834.94
	Muebles y Enseres	8,235.60	8,235.60
	Equipo de Oficina	1,804.80	1,804.80
	Maquinaria y equipo de Construcción	2,000.00	2,000.00
	Depreciación Acumulada	-3,481.31	-5,679.80
	CONSTRUCCION EN PROCESO EDIFICIO ACANTO	**1,054,357.04**	**1,759,344.74**
	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	**1,063,201.32**	**1,769,540.28**

NOTA 11.- Otros activos no corrientes

El activo que se encuentra contabilizado dentro de esta Cuenta, tiene relación con la entrega de garantías que ha efectuado la empresa, el saldo al 31 de Diciembre asciende a:

10207	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	2012	2013
	Garantias Entregadas	3,026.39	3,026.39
	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	**3,026.39**	**3,026.39**

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

NOTA 12.- Cuentas y documentos por pagar

Los valores por pagar en el corto plazo que se encuentran acreditados en este grupo de cuentas, la documentación de respaldo lo mantiene la empresa dentro de sus archivos, los siguientes son los saldos al 31 de diciembre:

20103	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	2012	2013
	Locales Proveedor A	35,114.63	1,100.34
	Locales Proveedor B	15,077.19	80,510.04
	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	**50,191.82**	**81,610.38**

NOTA 13.- Obligaciones con Instituciones Financieras

Los valores por pagar en el corto plazo que se encuentran acreditados en este grupo de cuentas, y que refieren a sobregiros ocasionales otorgados por bancos locales, los siguientes son los saldos al 31 de diciembre:

20104	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	2012	2013
	Banco del Pichincha	0.00	1,938.99
	Produbanco 2	0.00	16,368.24
	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	**0.00**	**18,307.23**

NOTA 14.- Otras obligaciones corrientes

Este grupo de cuentas se relacionan a obligaciones de la empresa frente al Servicio de Rentas Internas, IESS, y, los empleados, los saldos al 31 de diciembre son:

20107	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	2012	2013
	CON EL IESS	850.45	927.27
	POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS		10,520.74
	CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	1,374.62	2,771.88
	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	2,225.07	14,219.89

NOTA 15.- Otros Pasivos corrientes

Son valores por pagar a empleados en el año 2012 y que en el año 2013 se cancelaron, los saldos al 31 de diciembre son:

20107	OTROS PASIVOS CORRIENTES	2012	2013
	Cuentas por pagar Empleados	29.16	0.00
	OTROS PASIVOS CORRIENTES	29.16	0.00

PASIVO NO CORRIENTE

NOTA 16.- Obligaciones con Instituciones Financieras

Los valores por pagar en el largo plazo que se encuentran acreditados en este grupo de cuentas, y que refieren a créditos otorgados por bancos locales, los siguientes son los saldos al 31 de diciembre:

20203	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	2012	2013
	Locales Banco Produbanco	113,268.81	0.00
	Locales Prestamo Bancario Produbanco	600,000.00	750,000.00
	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	713,268.81	750,000.00

NOTA 17.- Cuentas por pagar diversas relacionadas

Se registran los valores entregados por socios y otros en calidad de préstamos a largo plazo y que por convenio mutuo en el presente ejercicio no causan ningún interés, los saldos al 31 de diciembre son los siguientes:

20204	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	2012	2013
	Arq. Esteban Andrade	15,000.00	15,000.35
	Ing. Ivan Andrade	107,526.36	215,895.17
	Prestamo Familia Andrade		107,800.00
	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	**122,526.36**	**338,695.52**

NOTA 18.- Anticipo contratos clientes

La empresa con el afán de obtener ingresos para la construcción de la obra, ha procedido a realizar ventas en planos, por lo que estos fondos recibidos se acreditan a los clientes como anticipos, los saldos al 31 de diciembre son los siguientes:

20206	ANTICIPO CONTRATOS CLIENTES	2012	2013
	Precio Fijo	439,700.02	1,071,310.28
	ANTICIPO CONTRATOS CLIENTES	**439,700.02**	**1,071,310.28**

NOTA 19.- Provisión beneficios empleados

En esta cuenta se han registrado los valores que corresponden a los beneficios que tienen derecho los trabajadores y que se hallan respaldados en el respectivo Cálculo actuarial. Los saldos determinados por dicho estudio al 31 de Diciembre son los siguientes:

20207	PROVISIONES BENEFICIOS EMPLEADOS	2012	2013
	Jubilacion Patronal	755.44	2,650.88
	Jubilacio por Desahucio		2,142.92
	PROVISIONES BENEFICIOS EMPLEADOS	**755.44**	**4,793.80**

NOTA 20.- PATRIMONIO.-

El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2013 asciende a un mil dólares de los estados Unidos de Norteamérica, conformado por las aportaciones del señor Mario Iván Andrade Cabezas cuatrocientos noventa dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($ 490,00), señorita María Belén Andrade Albornoz ciento setenta dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($ 170,00) señor Esteban Iván Andrade Albornoz ciento setenta dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($ 170,00) y señor Juan Carlos Andrade Albornoz ciento setenta dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($ 170,00).

Aportes futuras capitalizaciones.- Valores entregados por los socios con el fin de incrementar a futuro el capital social de la empresa

Reserva Legal.- De acuerdo con la Ley de Compañías, se requiere que por lo menos el 5% de la utilidad de un ejercicio, sea contabilizada como Reserva Legal, hasta que ésta se sitúe en el 50% del capital social, la cual no es disponible para la cancelación de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Resultados Acumulados.- En este rubro se incluyen las cuentas por los resultados obtenidos por la empresa al inicio de sus actividades económicas . Los siguientes son los conceptos y valores que conforman el Patrimonio de la empresa al 31 de Diciembre de 2013:

PATRIMONIO NETO

301	**CAPITAL**	**1,000.00**	**1,000.00**
	Capital Suscrito o Asigando	1,000.00	1,000.00
302	**APORTE FUTURAS CAPITALIZACION**	**70,000.00**	**70,000.00**
306	**RESULTADOS ACUMULADOS**	**-37,002.57**	**-37,002.57**
	Perdidas Acumuladas	-35,533.94	-35,533.94
	Adopcion NIIF primera vez	-1,468.63	-1,468.63

3	**PATRIMONIO NETO**	**33,997.43**	**33,997.43**

NOTA 21.- RESULTADOS DEL EJERCICIO.-

La empresa no registra valores por concepto de ingresos, costos y gastos, ya que el edificio se encuentra en proceso de construcción, por lo que las cuentas indicadas anteriormente tendrán su movimiento al término de la construcción y su posterior venta.

NOTA 17.- PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA.-

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad neta contable.

De acuerdo con disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, la tarifa de Impuesto, se calcula en un 23% y 22 % sobre las utilidades gravables para los años 2012 y 2013 respectivamente, en el caso de la empresa, este impuesto se calculará al término de la construcción y su venta.

La compañía ha preparado la respectiva Conciliación Tributaria que se presenta en la Declaración de Impuesto a la Renta.

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA	**2012**	**2013**
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	**0.00**	**0.00**
(-) Participación a Trabajadores	0.00	0.00
UTILIDAD GRAVABLE	**0.00**	**0.00**
IMPUESTO CAUSADO	**0.00**	**0.00**
(-) Anticipo determinado a ejercicio fiscal anterior	0.00	5,524.27
(=) Impuesto a la Renta causado mayor al anticipo determinado	**0.00**	**0.00**
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	0.00	0.00
(-) Retenciones en la Fuente que le realizaron en el ejercicio	0.00	0.00
(-) Crédito tributario de años anteriores	0.00	0.00
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	**0.00**	**0.00**

NOTA 18.- COMPROMISOS ADQUIRIDOS.

La compañía no mantiene ningún compromiso importante que implique cambios fundamentales en sus estructuras financieras.

NOTA 19.- EVENTOS SUBSECUENTES.

Al 31 de diciembre de 2013 y a la fecha de informe de los auditores independientes no se produjeron cambios que afecten los rubros de Activos, Pasivos y Patrimonio de los accionistas.