

**ALBERTO ANDINO &
ASOCIADOS CÍA. LTDA. Y
SUBSIDIARIA**

INFORME DEFINITIVO

AUDITORIA EXTERNA

AÑO 2010



INFORME PROFESIONAL DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

A LOS SEÑORES SOCIOS Y DIRECTIVOS DE ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA. Y SU SUBSIDIARIA:

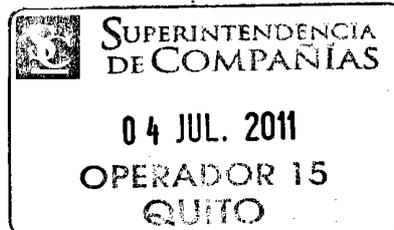
1. He auditado los siguientes Estados Financieros consolidados: Estado de situación financiera, Estado de resultados, Estado de flujo de efectivo y Estado de evolución del patrimonio que se adjuntan de ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA. y su subsidiaria al 31 de Diciembre del 2010 con sus respectivos anexos. Dichos Estados Financieros consolidados son responsabilidad de la Gerencia de las Compañías. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en mi auditoría.
2. He realizado mi auditoría de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador, estas normas requieren que planifique y ejecute la auditoría para obtener razonable seguridad de que los estados financieros no tienen errores significativos. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también una evaluación y cumplimiento tanto de los principios de contabilidad utilizados, de las normas ecuatorianas de contabilidad (N.E.C.), de las estimaciones importantes efectuadas por la administración y de las normas legales y tributarias vigentes en el país, así como una evaluación de la presentación en conjunto de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para mi opinión.
3. En mi opinión los estados financieros consolidados presentan de forma razonable todos los aspectos significativos de la posición financiera de la compañía ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA. y su subsidiaria al 31 de Diciembre de 2010 de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados (P.C.G.A.) y las normas ecuatorianas de contabilidad (N.E.C.).
4. Respecto de declaraciones de IVA, retenciones en la fuente de impuesto a la renta y otros impuestos fiscales, las compañías cumplen correctamente con estas obligaciones.
5. Como se menciona ampliamente en el literal a) de la nota N° 2 a los estados financieros, ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA. y subsidiaria pertenecen al segmento de compañías que poseen más de US \$ 4'000.000 en activos totales hasta el 31 de diciembre de 2007, bloque 2, preparó sus últimos estados financieros y llevó sus registros de contabilidad de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) hasta este ejercicio económico, paralelamente se están desarrollando registros tomando en cuenta las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para generar los estados financieros de transición, comparables, para su aplicación a partir de su vigencia según la legislación ecuatoriana en el ejercicio económico 2011.
6. Adicionalmente es importante mencionar que las compañías cumplen con todas las leyes ecuatorianas respecto a los derechos de propiedad intelectual.

Quito, 21 de junio de 2011

Atentamente,



Lic. Luis Santander
R.N.AE. 0235



ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA. Y Subsidiaria
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 Al 31 de diciembre de 2010

ACTIVOS	NOTAS	
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y Equivalentes de Caja	3	127.990
Cuentas por Cobrar	4	563.312
Otras Cuentas por Cobrar	5	2.014.954
Inventarios	6	9.679.430
Gastos Anticipados	7	165.695
Total Activos Corrientes		<u>12.551.380</u>
 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		
Bienes	8	1.273.439
(-) Depreciación y Amortización Acumulada		333.848
Total Propiedades Planta y Equipo Neto		<u>939.591</u>
 OTROS ACTIVOS		
Activos Diferidos	9	9.296
Total Otros Activos		<u>9.296</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>13.500.267</u>
 PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES		
Préstamos Bancarios	10	1.760.498
Cuentas por Pagar	11	2.912.738
Otras Cuentas por Pagar	12	7.045.406
Gastos Acumulados por Pagar	13	157.121
Impuestos por Pagar	14	137.439
Total Pasivos Corrientes		<u>12.013.202</u>
 PASIVO NO CORRIENTE		
Acreeedores a Largo Plazo	15	136.796
Total Pasivo no Corriente		<u>136.796</u>
TOTAL PASIVOS		<u>12.149.997</u>
 PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		
Capital Social		268.200
Reserva Legal		31.461
Reserva de Capital		134.717
Reserva por Valuación		548.191
Utilidades Acumuladas		192.698
Utilidad del Ejercicio	21	175.002
Patrimonio de los Socios		<u>1.350.269</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>13.500.267</u>

Ver Notas a los Estados Financieros

ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA. Y subsidiaria
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2010

VENTAS	NOTAS	
Ventas	16	4.927.072
(-) Costo de Ventas	17	4.644.696
MARGEN BRUTO		<u>282.376</u>
(-) Gastos de Administración	18	311.425
(-) Gastos de Ventas	19	10.521
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>-39.570</u>
(+)-INGRESOS/EGRESOS NO OPERACIONALES		
(+) Ingresos no Operacionales	20	323.477
UTILIDAD ANTES DE PART. LABORAL E IMPUESTOS		<u>283.907</u>

Ver notas a los estados financieros

ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS Y Subsidiaria
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

Efectivo y sus equivalentes al principio del período	27.050
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIONES	
Efectivo neto recibido de clientes	
Ventas	4.927.073
(-) Cuentas por Cobrar	-280.039
Total efectivo neto recibido de clientes	<u><u>5.207.112</u></u>
Total efectivo neto disponible durante el período	<u><u>5.234.162</u></u>
Efectivo neto pagado a proveedores y empleados	
(-) Costo de Ventas	4.644.696
(-) Inventarios	7.423.231
Cuentas por Pagar	-712.057
Total efectivo neto pagado a proveedores y empleados	<u><u>-12.779.984</u></u>
Efectivo neto usado para cubrir Gastos Operacionales	
(-) Gastos de Administración y Ventas	289.270
(-) Otras Cuentas por Cobrar	-1.685.197
(-) Gastos Anticipados	88.444
Otras Cuentas por Pagar	1.662.601
Gastos Acumulados por Pagar	-111.427
Impuestos por Pagar	-2.776
Total efectivo neto usado para cubrir gastos operacionales	<u><u>2.855.881</u></u>
Total efectivo neto usado en actividades de operación	<u><u>-4.689.941</u></u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
Préstamos Bancarios	1.048.015
Cuentas por pagar L/P	-243.185
Total efectivo neto proveniente de actividades de financiación	<u><u>804.830</u></u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Ingresos no Operacionales	323.476
(-) Incremento Activo Diferido	4.402
(-) Adiciones de Propiedad planta y equipo	-3.694.029
Total Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	<u><u>4.013.102</u></u>
Efectivo y sus equivalentes al final del período	<u><u>127.990</u></u>

ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA Y Subsidiaria
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS SOCIOS CONSOLIDADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	Consolidado
CAPITAL SOCIAL	
Saldo al inicio del año	268.200
Movimiento del año	0
TOTAL	268.200
RESERVA LEGAL	
Saldo al inicio del año	22.250
Transferencia Utilidad del Ejercicio	9.211
TOTAL	31.461
RESEVA DE CAPITAL	
Saldo al inicio del año	134.717
Incremento del año	0
TOTAL	134.717
RESERVA POR VALUACIÓN	
Saldo al inicio del año	548.191
Movimiento del año	0
TOTAL	548.191
RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	
Saldo al inicio del año	125.869
Transferencia Utilidad año 2009	153.216
Registro Gasto años anteriores	-2.000
Ajuste Actualización Inversión Opergama	-84.387
TOTAL	192.699
RESULTADO DEL EJERCICIO 2009	
Saldo al inicio del año	153.216
25% Impuesto a la renta año 2009	-153.216
TOTAL	0

ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA Y Subsidiaria
RESUMEN PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Saldo al comienzo del año	1.252.443
Registro Gastos años anteriores	-2.000
Ajuste Actualización Inversión en Opergama	-84.387
Incremento Reserva Legal	9.211
Utilidad del ejercicio 2010	175.002
SALDO AL FIN DEL AÑO	1.350.269

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

NOTA 1. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA. Y Subsidiaria (Opergama Cía. Ltda.) tiene como objeto social principal la compra, venta o corretaje de bienes muebles e inmuebles a cualquier título legítimo, así como la planificación, construcción de toda clase de obra civil y arquitectónica; ejecución de estudios y construcción de cualquier obra de ingeniería como obras de infraestructura, carreteras, puentes, etc; ejecución de estudios de cualquier tipo como planos regionales, urbanos, impacto ambiental, asesorías, etc.

La compañía inicio con un capital de S/. 5'000.000 y en la actualidad posee un capital social de US \$ 268.200.

Las siguientes son políticas contables más significativas aplicadas por la empresa, las que están de acuerdo con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías y concuerdan en sus aspectos más importantes con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

NOTA 2. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS

a) Base de presentación.-

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos Inherentes a la actividad económica de la entidad, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

Los registros contables de la compañía en los cuales se fundamentan los estados financieros son llevados en dólares estadounidenses a partir del primero de abril del año 2000

Las NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE), son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) promulgadas en años anteriores de las que se derivan, sin embargo, no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes introducidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como no todas las NIIF han sido adoptadas por la FNCE. La compañía ha entrado en el proceso de preparación para la implementación de las Normas internacionales de información financiera (NIIF) para cumplir con la disposición legal de cambiar las Normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) y Principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGA) a partir del año 2011 por las NIIF y NIC (Normas internacionales de información financiera y normas internacionales de contabilidad), por lo que paralelamente a los estados financieros según PCGA y NEC la administración ha estado desarrollando los estados financieros del año de transición según las NIC y NIIF para generar el precedente comparable exigido por las nuevas normas de información financiera.

b) Principios de Consolidación.-

Los estados financieros consolidados han sido preparados para propósitos de presentación a la administración de ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA. Y Subsidiaria y a la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, de conformidad con lo establecido en la Resolución N° 03.Q.I.C.I.002 del 11 de febrero de 2003.

Los estados financieros incluyen las cuentas de la Compañía ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA. Y Subsidiaria (OPERGAMA CÍA. LTDA.), después de haber eliminado los principales saldos originados de las transacciones entre compañías.

c) Inventarios.-

Los inventarios de la compañía se encuentran valorados al precio de costo y sus valores no exceden los valores del mercado.

d) Inversiones en acciones

La compañía ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA. es tenedora del 99,98% de las acciones de la compañía OPERGAMA CÍA. LTDA.

Las inversiones en acciones de la compañía ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA. se actualizaron al valor patrimonial de la compañía emisora: OPERGAMA CÍA. LTDA. y los efectos del crecimiento patrimonial de esta compañía está contabilizado en la cuenta patrimonial de la compañía ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA. Resultados Acumulados y solo se refleja en los estados financieros individuales de cada compañía.

e) Propiedades Planta y Equipo.-

Los bienes de propiedades planta y equipo se muestran al valor acumulado al 31 de diciembre de 2009 más las adiciones del ejercicio económico 2010 al costo. Los cargos por depreciación afectan a los resultados del ejercicio en base al método del sistema legal de acuerdo a la vida útil restante de los bienes y a las normas vigentes del país.

A continuación las tasas de depreciación aplicadas:

ACTIVOS	TASAS
Edificios	5%
Maquinaria y Equipo	10%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Oficina	20%
Equipos de Computación	33%
Vehiculos	20%

f) Participación a trabajadores

La participación a trabajadores está calculada aplicando el 15% sobre la utilidad contable de la compañía y su subsidiaria.

g) Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta de ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA. y OPERGAMA CÍA. LTDA. ha sido calculado de acuerdo a lo establecido para utilidades generadas en el período 2010 el 25% para utilidades a disposición de los socios y el 15%

NOTA 3. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Caja	3.825
Bancos	124.166
TOTAL	<u>127.990</u>

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Clientes	360.742
Clientes Institucionales	210.433
* Provisión Cuentas Incobrables	-7.863
TOTAL	<u>563.312</u>

*ANEXO PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES:

Saldo al comienzo del año	7.743
Provisión del año	<u>120</u>
Saldo al final del año	7.863

*De acuerdo con lo que dispone el Art. 11 de la Ley de Régimen Tributario interno, la empresa está facultada a crear una provisión para créditos incobrables originados en operaciones del giro ordinario del negocio, efectuados en cada ejercicio impositivo a razón del 1% anual sobre los créditos comerciales concedidos en dicho ejercicio y que se encuentran pendientes de recaudación al cierre del mismo, sin que la provisión acumulada pueda exceder del 10% de la cartera total.

La compañía se ha acogido a la disposición anterior y ha hecho una provisión igual al 1% de clientes llegando al saldo de US \$ 7.863 Monto que puede ser utilizado para cubrir eventuales riesgos de incobrabilidad.

NOTA 5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Anticipo Proveedores	226.551
Cuentas por Cobrar Proveedores	9.180
Empleados Oficina	7.142
Trabajadores Obras	2.573
* Bancos	2.002
° Entidades Relacionadas	420.027
~ Socios	57.930
Anticipos Terrenos	752.700
Propietarios Terrenos	2.505
Municipios	150
Varios	500
Anticipos Contratistas	533.694
TOTAL	<u>2.014.954</u>

* Como se mencionó en el informe del año 2009, el saldo de esta cuenta corresponde a fondos retenidos por instituciones financieras por la falta de pago de los Anticipos del Impuesto a la Renta del año 2005, medida cautelar ordenada por el Servicio de Rentas Internas, la cual fue revocada mediante Oficio N° RNO-COBO2008-0976 del 23 de mayo de 2008. Alberto Andino & Asociados Cía. Ltda. canceló esta obligación con el SRI, las instituciones financieras objetan la disposición enviada por el SRI a las mismas por no ser específica y se mantiene la retención de estos fondos al 31 de diciembre de 2010.

° El saldo de esta cuenta corresponde a préstamos a Indalo Cía. Ltda. compañía relacionada, no se cobran intereses ni existen plazos de cobro.

~ El saldo de esta cuenta corresponde a préstamos a Socios de la compañía, no se cobran intereses ni se han establecido plazos de cobro.

NOTA 6. INVENTARIOS

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Construcciones en Proceso	4.959.324
Material	828
Casa Paseos	155
Terrenos	3.789.946
Casas Terminadas	880.650
Comercios Terminados	43.647
Parqueaderos Terminados	4.879
TOTAL	<u>9.679.430</u>

NOTA 7. GASTOS ANTICIPADOS

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Crédito Tributario Retenciones en la Fuente	2.402
Crédito Tributario Retenciones de IVA	73.617
*Credito Tributario Impuesto a la Renta	89.677
TOTAL	<u>165.695</u>

* El saldo de esta cuenta no fue liquidado con el impuesto a la renta por pagar generado en el año (US \$ 57.138).

NOTA 8. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Saldo inicial	675.773
Movimientos del período	296.374
Depreciación del período	-32.555
TOTAL	<u>939.592</u>

CUADRO DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

Activo	Saldo al 01-ene-10	Aumento o Dism.	Saldos al 31-dic-10
Muebles y Enseres	34.264	0	34.264
Equipos de Oficina	4.282	5.599	9.881
Equipos de Computación	77.853	9.805	87.658
Vehículos	106.514	128.480	234.994
Maquinaria	34.264	152.490	186.754
Edificios	129.516	0	129.516
Terrenos	590.372	0	590.372
TOTAL	977.065	296.374	1.273.439

CUADRO DE DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Activo	Saldo al 01-ene-10	Depr. Del Periodo	Saldo al 31-dic-10
Muebles y Enseres	12.259	3.326	15.585
Equipos de Oficina	7.995	587	8.582
Equipos de Computación	69.072	5.685	74.757
Vehículos	83.781	7.083	90.864
Maquinaria	76.379	9.398	85.777
Edificios	51.806	6.476	58.282
TOTAL	301.292	32.555	333.847

NOTA 9. ACTIVOS DIFERIDOS

Un resumen de cuentas por pagar es el siguiente:

Gastos de Constitución	200
Amortización Gastos de Constitución	-180
Gastos Diferidos	9.276
TOTAL	<u>9.296</u>

NOTA 10. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Un resumen de cuentas por pagar es el siguiente:

Capital	1.743.000
Intereses por Pagar	17.498
TOTAL	<u>1.760.498</u>

Un detalle de los Préstamos Bancarios es el siguiente:

Banco	Valor	Tasa de Interés	Fecha de Adquisición	Plazo
Banco Pichincha	93.000	11,20%	18-nov-10	120 días
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	150.000	4,89%	23-dic-10	300 días
Banco del Pacífico	1.500.000	8,95%	23-dic-10	720 días
Total	<u>1.743.000</u>			

NOTA 11. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Cuentas por Pagar Proveedores	463.874
*Cuentas por Pagar Clientes	2.340.340
Cuentas por Pagar Contratistas	108.524
TOTAL	<u>2.912.738</u>

* Un detalle de Cuentas por Pagar Clientes

Cuentas por pagar Desistimientos	165.925
Cuentas por Pagar Exceso de Pago	2.268
Otras Cuentas por Pagar Clientes	5.053
Cuentas por Pagar Clientes Institucionales	<u>2.167.093</u>
Total	2.340.340

NOTA 12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Cuentas por Pagar Entidades Relacionadas	646
Cuentas por Pagar Socios	6.008
* Cuentas por Pagar a Terceros	921.351
Tarjetas de Crédito	9.114
Cuentas por Pagar Municipios	356
Cuentas por Pagar Servicios Básicos	1.704
° Cuentas por Pagar Inmocrecer	43.753
Cuentas por Pagar Unidad Ejecutora Solidaridad	42.970
Cuentas por Pagar Verónica Andino	1.566
Anticipo Clientes por Casas	4.598.679
Cuentas por Pagar Terrenos	1.251.170
Otras Cuentas por Pagar	168.089
TOTAL	<u>7.045.406</u>

* Un detalle de Cuentas por Pagar a Terceros es como sigue:

Nombre	Saldo	Interés
Alberto Andino	690.657	0%
Claudio Mastrangelo	43.794	18%
Hugo Bonilla	157.701	12%
Guillermo Andino	136	0%
Isabel de Maldonado	9.436	0%
Katherine Maldonado	3.121	0%
Silvia Maldonado	16.507	0%
Total.	921.351	

° El saldo de esta cuenta corresponde un préstamo de Inmocrecer a un interés anual del 12% y se terminará de pagar en el año 2011

TOTAL 13. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR EMPLEADOS

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Sueldos	92.112
* Utilidades	45.016
Liquidaciones	4.449
Décimo tercero	2.586
Décimo cuarto	5.361
Aportes al Seguro Social	7.308
Fondos de Reserva	289
TOTAL	<u>157.121</u>

* Cálculo de la participación trabajadores

Utilidad del Ejercicio	283.907
15% Participación Trabajadores	42.586

* El saldo de esta cuenta corresponde a US \$ 42.586 por la participación de los trabajadores de la utilidad del año 2010 y a US \$ 2.430 de utilidades por pagar a trabajadores por la utilidad del año 2009

NOTA 14. IMPUESTOS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Retención en la Fuente	9.290
Retención IVA	9.843
* Impuesto a la Renta por Pagar	57.138
IVA por Pagar	1.748
Anticipo Impuesto a la Renta por Pagar	59.419
TOTAL	<u>137.439</u>

* Cálculo del Impuesto a la Renta

Utilidad del Ejercicio	283.907
(-) 15% Participación Trabajadores	42.586
(+) Gastos no Deducibles	43.110
Utilidad Grabable	284.431
(-) Utilidad a Reinvertir y Capitalizar	140.000
Base Imponible 25%	144.431
25% Impuesto a la Renta	36.108
15% Impuesto a la Renta	21.000
Total Impuesto Causado	57.108

NOTA 15. ACREEDORES A LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

* Crédito Hipotecario Casas Muros	25.762
Cuentas por Pagar Desistimientos	10.777
° Préstamos por Pagar Paula Andino	84.979
~ Préstamos por Pagar Katherine Maldonado	15.279
TOTAL	<u>136.796</u>

* El saldo de esta cuenta corresponde a un crédito hipotecario otorgado por el Banco Pichincha a nombre del Arquitecto Alberto Andino Montalvo el 19 de septiembre de 2003 por un valor inicial de US \$ 81.817,42 con un interés variable anual del 14,50% a 9 años plazo, que se utilizó para inversiones de la compañía.

* El saldo de esta cuenta corresponde a un préstamo otorgado por el Banco General Rumihahui a nombre de la Ingeniera Paula Andino Maldonado el 23 de marzo de 2007 por un valor inicial de US \$. 96.218 con un interés variable anual del 12,50% a 15 años plazo, que se utilizó para inversiones de la compañía.

~ El saldo de esta cuenta corresponde a préstamos a nombre de la Economista Katherine Maldonado Fabara que se utilizaron para inversiones de la compañía a continuación un detalle:

Banco	Valor	Tasa de Interés	Fecha de Adquisición	Plazo
Banco Pichincha	10.000	17,40%	23-oct-09	24 meses
Banco Pichincha	25.000	17,40%	27-ene-09	30 meses

NOTA 16. VENTAS

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Ventas Casas	4.592.771
Venta de Terrenos	162.239
Ventas de Materiales	11.459
Honorarios	110.226
Intereses Ganados	986
Multas Cobradas	36.823
Otros Ingresos	12.567
TOTAL	<u>4.927.072</u>

NOTA 17. COSTO DE VENTAS

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Terreno	179.106
Planificación	20.052
Costos Directos	2.863.027
Costos Indirectos de Obra	219.503
Ventas	182.488
Costos Financieros	3.052
Impuestos, Gastos Legales, Seguros	47.834
Servicios Post Venta	672
Costos Administrativos de Oficina	536.540
Costos Conjuntos Terminados	217.312
Costos Proyectos por Honorarios	56.098
Costos por Reembolsos de Gastos	319.012
TOTAL	<u>4.644.696</u>

NOTA 18. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Costos Financieros	43.110
Costos Recursos Humanos	79.666
Gastos de Oficina	42.725
Gastos Comunicaciones	18.504
Gastos Transporte	25.445
Contribuciones Camaras y Colegios	2.112
Impuestos	15.845
Gastos Legales	37.609
Gastos de Diseño	664
Gastos de Construcciones	28
Depreciaciones	32.555
Cuentas Incobrables	120
Asistencia Técnica	13.041
TOTAL	<u>311.425</u>

NOTA 19. GASTOS DE VENTAS

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Publicidad Institucional	1.162
Salón de la Vivienda	5.893
Folletería Institucional	210
Licitaciones	882
Comisiones	2.373
TOTAL	<u>10.521</u>

NOTA 20. INGRESOS NO OPERACIONALES

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Venta de bienes de PPyE	4.464
Ingresos Por Reembolsos	319.012
TOTAL	<u>323.477</u>

NOTA 21. CÁLCULO DE LA UTILIDAD A DISPOSICIÓN DE LOS SOCIOS

Utilidad Contable	283.907
(-) Participación empleados 15%	42.586
Utilidad del Ejercicio	<u>241.321</u>
(+) Gastos no deducibles	43.110
Utilidad Antes del Impuesto a la Renta	<u>284.431</u>
(-) Reinversión y Capitalización	140.000
Base Imponible para Impuesto a la Renta	<u>144.431</u>
(-) Impuesto a la renta 15%	21.000
(-) Impuesto a la renta 25%	36.108
UTILIDAD BASE DE RESERVAS	<u>184.213</u>
Reserva Legal (5%)	9.211
UTILIDAD NETA	<u>175.002</u>

ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA. Y Subsidiaria
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE CONSOLIDACIÓN
Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

Cuentas	Andino & Asociados	Opergama	TOTAL Matriz y Subsidiarias	Ajustes y eliminaciones		Saldo De Consolidación
				Debe	Haber	
ACTIVO						
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA						
CAJA	3.825	0	3.825			3.825
BANCOS	123.314	61	123.375			123.375
FONDOS BLOQUEADOS	791	0	791			791
INVERSIONES EN OTRAS EMPRESAS	663.000	0	663.000			0
INVERSIONES OPERGAMA S.A.	663.000	0	663.000		663.000	0
CUENTAS POR COBRAR	1.767.518	1.560.815	3.328.334			1.909.448
PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	-7.863	0	-7.863			-7.863
OTRAS CUENTAS POR COBRAR						
CXC EMPLEADOS OFICINA	7.142	0	7.142			7.142
ANTICIPO TERRENOS	750.700	2.000	752.700			752.700
CXC ENTIDADES RELACIONADAS	328.962	1.509.951	1.838.913		1.418.886	420.027
GASTOS ANTICIPADOS						
CXC SRI	75.408	610	76.018			76.018
CRED. TRIBUTARIO IMPUESTO A LA RENTA	75.436	14.240	89.677			89.677
INVENTARIO	4.720.106	0	4.720.106			4.720.106
INV. MATERIAL	828	0	828			828
INV. CASAS PASEOS	155	0	155			155
CASA No 70A PASEOS	155	0	155			155
TERRENOS	3.789.946	0	3.789.946			3.789.946
TERRENO VALOR ESCRITURADO	1.300.811	0	1.300.811			1.300.811
MEJORAS EN TERRENOS ADQUIRIDOS	2.166.095	0	2.166.095			2.166.095
COSTOS INDIRECTOS TERRENO	323.040	0	323.040			323.040
INV. CASAS TERMINADAS	880.650	0	880.650			880.650
INV. COMERCIOS TERMINADOS	43.647	0	43.647			43.647
INV. PARQUEADEROS	4.879	0	4.879			4.879

CONSTRUCCION EN PROCESO	4.948.566	10.757	4.959.324	4.959.324
COSTOS DE PROYECTOS INMOBILIARIOS PROPIOS	3.839.169	10.757	3.849.926	3.849.926
TERRENO	119.522	0	119.522	119.522
PLANIFICACIÓN	81.631	0	81.631	81.631
COSTOS DE OBRA	1.806.955	10.594	1.817.549	1.817.549
SUELDO OFICINA	73.710	0	73.710	73.710
COSTOS INDIRECTOS	255.269	0	255.269	255.269
VENTAS	125.352	0	125.352	125.352
COSTOS FINANCIEROS	22.225	0	22.225	22.225
IMPUESTOS GASTOS LEGALES SEGUROS Y GARANTIAS	132.375	163	132.537	132.537
COSTOS ADMINISTRATIVOS OFICINA CENTRAL	1.221.015	0	1.221.015	1.221.015
IMPREVISTOS	1.115	0	1.115	1.115
COSTOS PROYECTOS POR HONORARIOS	1.109.397	0	1.109.397	1.109.397
PLANIFICACIÓN PARA TERCEROS	297.802	0	297.802	297.802
CONSTRUCCIÓN PARA TERCEROS	629.966	0	629.966	629.966
GERENCIA DE PROYECTOS DE TERCEROS	147.205	0	147.205	147.205
VENTAS PARA TERCEROS	30.129	0	30.129	30.129
FACTIBILIDAD PARA TERCEROS	4.296	0	4.296	4.296
ACTIVO FIJO	349.218	590.372	939.591	939.591
ACT. FIJO ANTES DEPRECIACION	683.066	590.372	1.273.439	1.273.439
MUEBLES Y ENSERES	34.264	0	34.264	34.264
EQUIPOS DE COMUNICACIONES	5.599	0	5.599	5.599
EQUIPOS DE COMPUTACION	77.838	0	77.838	77.838
IMPRESORAS	9.820	0	9.820	9.820
OTROS EQUIPOS DE OFICINA	4.282	0	4.282	4.282
VEHICULOS	234.994	0	234.994	234.994
MAQUINARIA	186.753	0	186.753	186.753
EDIFICIOS	129.516	590.372	719.889	719.889
TERRENOS	0	590.372	590.372	590.372
DEPRECIACION ACUMULADA	-333.848	0	-333.848	-333.848
DEP. ACUM. MUEBLES Y ENSERES	-15.585	0	-15.585	-15.585
DEP. ACUM. EQUIPOS DE COMUNICACIONES	-5.267	0	-5.267	-5.267
DEP. ACUM. EQUIPOS DE COMPUTACION	-65.908	0	-65.908	-65.908
DEP. ACUM. IMPRESORAS	-8.850	0	-8.850	-8.850
DEP. ACUM. OTROS EQUIPOS DE OFICINA	-3.314	0	-3.314	-3.314
DEP. ACUM. VEHICULOS	-90.864	0	-90.864	-90.864
DEP. ACUM. MAQUINARIA	-85.777	0	-85.777	-85.777
DEP. ACUM. EDIFICIOS	-58.282	0	-58.282	-58.282
ACTIVO DIFERIDO	0	9.296	9.296	9.296
GASTOS DE CONSTITUCION	0	200	200	200
AMORT. ACUM. GASTOS DE CONSTITUCION	0	-180	-180	-180
GASTOS DIFERIDOS	0	9.276	9.276	9.276
TOTAL ACTIVOS	13.394.612	2.187.541	15.582.153	13.500.267

PASIVO					
PRESTAMOS BANCARIOS					
CAPITAL XP	1.743.000	0	1.743.000		1.743.000
INTERESES X P PRESTAMOS BANCARIOS	17.498	0	17.498		17.498
CUENTAS POR PAGAR					
CXP PROVEEDORES	461.537	2.337	463.874		463.874
CXP CLIENTES INSTITUCIONALES	776.471	1.390.623	2.167.093		2.167.093
CXP CLIENTES	173.246	0	173.246		173.246
CXP PROVEEDORES CONTRATISTAS	108.524	0	108.524		108.524
OTRAS CUENTAS POR PAGAR					
CXP ENTIDADES RELACIONADAS	1.418.886	646	1.419.532	1.418.886	646
CXP SOCIOS	6.008	0	6.008		6.008
CXP TERCEROS	921.351	0	921.351		921.351
CXP TARJETAS DE CREDITO	9.114	0	9.114		9.114
CXP MUNICIPIOS	356	0	356		356
CXP EMPRESA DE SERVICIOS BASICOS	1.704	0	1.704		1.704
PXP INMOCRECER	43.753	0	43.753		43.753
PXP UNIDAD EJECUTORA SOLIDARIDAD	42.970	0	42.970		42.970
PXP VERONICA ANDINO	1.566	0	1.566		1.566
ANTICIPOS DE CLIENTES POR CASAS	4.598.679	0	4.598.679		4.598.679
CUENTAS POR PAGAR TERRENOS	1.248.766	2.404	1.251.170		1.251.170
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	39.720	128.369	168.089		168.089
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR					
CXP EMPLEADOS	149.524	0	149.524		149.524
CXP BENEFICIOS DE LEY	7.947	0	7.947		7.947
CXP IEES	7.597	0	7.597		7.597
CXP SRI					
RETENCION EN LA FUENTE IMP. RENTA	137.408	31	137.439		137.439
RETENCION IVA	9.290	0	9.290		9.290
RETENCION IVA	9.843	0	9.843		9.843
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	57.108	31	57.138		57.138
IVA POR PAGAR	1.748	0	1.748		1.748
ANTICIPO IMPUESTO RENTA	59.419	0	59.419		59.419
PASIVO A LARGO PLAZO					
CREDITO HIPOTECARIO CASA MUROS	25.762	0	25.762		25.762
CXP DESISTIMIENTOS	10.777	0	10.777		10.777
PRESTAMO X PAGAR PAULA ANDINO	84.979	0	84.979		84.979
PRESTAMO X PAGAR KATHERINE MALDONADO	15.279	0	15.279		15.279
TOTAL PASIVO	12.044.475	1.524.409	13.568.884		12.149.998

PATRIMONIO					
CAPITAL SOCIAL	268.200	1.600	269.800	1.600	268.200
RESERVA LEGAL	31.460	515	31.976	515	31.461
RESERVA DE CAPITAL	134.717	0	134.717		134.717
RESERVA POR VALUACION	548.060	657.243	1.205.302	657.111	548.191
UTILIDAD DEL EJERCICIO	175.002	0	175.002		175.002
RESULTADOS ACUMULADOS	192.698	3.775	196.472	3.774	192.698
TOTAL PATRIMONIO	<u>1.350.137</u>	<u>663.133</u>	<u>2.013.269</u>		<u>1.350.269</u>
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO	<u>13.394.612</u>	<u>2.187.541</u>	<u>15.582.153</u>		<u>13.500.267</u>

ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA. Y Subsidiaria
ESTADO DE RESULTADOS DE CONSOLIDACIÓN
Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

Cuentas	Andino & Asociados	Operegama	TOTAL Matriz y Subsidiarias	Ajustes y eliminaciones		Saldo De Consolidación
				Debe	Haber	
VENTAS						
VENTAS DE CASAS	-4.592.771	0	-4.592.771			-4.592.771
VENTAS DE TERRENOS	-162.239	0	-162.239			-162.239
VENTAS DE MATERIALES	-11.459	0	-11.459			-11.459
HONORARIOS	-110.226	0	-110.226			-110.226
INTERESES GANADOS	-987	0	-987			-987
MULTAS COBRADAS	-36.823	0	-36.823			-36.823
OTROS INGRESOS	-12.567	0	-12.567			-12.567
TOTAL VENTAS	-4.927.072	0	-4.927.072			-4.927.072
COSTOS						
COSTOS DE PROYECTOS INMOBILIARIOS PROPIOS	4.269.585	0	4.269.585			4.269.585
COSTOS CONJUNTOS EN PROCESO	3.931.786	0	3.931.786			3.931.786
TERRENO	58.619	0	58.619			58.619
PLANIFICACIÓN	20.052	0	20.052			20.052
COSTOS DIRECTOS	2.863.027	0	2.863.027			2.863.027
COSTOS INDIRECTOS DE OBRA	219.503	0	219.503			219.503
VENTAS	182.488	0	182.488			182.488
COSTOS FINANCIEROS	3.052	0	3.052			3.052
IMPUESTOS, GASTOS LEGALES, SEGUROS Y GARANTIAS	47.834	0	47.834			47.834
SERVICIOS POST VENTA	672	0	672			672
COSTOS ADMINISTRATIVOS OFICINA CENTRAL	536.540	0	536.540			536.540
COSTOS CONJUNTOS TERMINADOS	217.312	0	217.312			217.312
COSTOS TERRENOS / O PROPIEDADES	120.487	0	120.487			120.487
COSTOS PROYECTOS POR HONORARIOS						
PLANIFICACIÓN PARA TERCEROS	9.011	0	9.011			9.011
SUBCONTRATOS						
SUBCONT. TOPOGRAFÍA	7.907	0	7.907			7.907
SUBCONT. DISEÑO ESTRUCTURAL	45	0	45			45
SUBCONT. DISEÑO INST. AGUA POTABLE	250	0	250			250
SUBCONT. DISEÑO INST. ELÉCTRICAS	127	0	127			127
SUBCONT. DISEÑO INST. TELEFÓNICAS	95	0	95			95
INSUMOS DPTO. DISEÑO	95	0	95			95
GASTOS DPTO DISEÑO	309	0	309			309
COSTOS ADMINISTRATIVOS OFICINA CENTRAL	168	0	168			168
IMPUESTOS Y GASTOS DE APROBACION	15	0	15			15
CONSTRUCCIÓN PARA TERCEROS	46.967	0	46.967			46.967
VENTAS PARA TERCEROS	121	0	121			121
COSTO POR REEMBOLSO DE GASTOS	319.012	0	319.012			319.012
TOTAL COSTOS	4.644.696	0	4.644.696			4.644.696

GASTOS ADMINISTRATIVOS				
GASTOS NO DEDUCIBLES	43.110	0	43.110	43.110
COSTOS RECURSOS HUMANOS	79.666	0	79.666	79.666
GASTOS DE OFICINA	42.725	0	42.725	42.725
GASTOS COMUNICACIONES	18.504	0	18.504	18.504
GASTOS TRANSPORTE	25.445	0	25.445	25.445
CONTRIBUCIONES CAMARAS Y COLEGIOS	2.112	0	2.112	2.112
IMPUESTOS	15.845	0	15.845	15.845
GASTOS LEGALES	37.609	0	37.609	37.609
GASTOS DE DISEÑO	664	0	664	664
GASTOS DE CONSTRUCCIONES	28	0	28	28
GASTOS DEPRECIACIONES	32.555	0	32.555	32.555
GASTOS CUENTAS INCOBRABLES	120	0	120	120
GASTOS ASISTENCIA TECNICA	13.041	0	13.041	13.041
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	311.425	0	311.425	311.425
GASTOS DE VENTAS				
PUBLICIDAD INSTITUCIONAL	1.162	0	1.162	1.162
SALON DE LA VIVIENDA	5.893	0	5.893	5.893
FOLLETERÍA INSTITUCIONAL	210	0	210	210
LICITACIONES	882	0	882	882
COMISIONES	2.373	0	2.373	2.373
TOTAL GASTOS DE VENTAS	10.521	0	10.521	10.521
INGRESOS NO OPERACIONALES				
VENTA DE ACTIVOS FIJOS	-4.464	0	-4.464	-4.464
INGRESO POR REEMBOLSO DE GASTOS	-319.012	0	-319.012	-319.012
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	-323.477	0	-323.477	-323.477
UTILIDAD DEL EJERCICIO	-283.907	0	-283.907	-283.907

ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA. Y Subsidiarias
FLUJO DE EFECTIVO DE CONSOLIDACIÓN
Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	Andino &	Opergama	TOTAL Matriz y	Ajustes y eliminaciones		Saldo De
	Asociados		Subsidiarias	Debe	Haber	Consolidación
Efectivo y sus equivalentes al principio del período	26.891	159	27.050			27.050
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN						
Efectivo neto recibido de clientes						
Ventas	4.927.073	0	4.927.073			4.927.073
(-) Cuentas por Cobrar	-280.039	0	-280.039			-280.039
Total efectivo neto recibido de clientes	5.207.112	0	5.207.112			5.207.112
Total efectivo neto disponible durante el período	5.234.003	159	5.234.162			5.234.162
Efectivo neto pagado a proveedores y empleados						
(-) Costo de Ventas	4.644.696	0	4.644.696			4.644.696
(-) Inventarios	7.423.231	0	7.423.231			7.423.231
Cuentas por Pagar	-712.057	0	-712.057			-712.057
Total efectivo neto pagado a proveedores y empleados	-12.779.984	0	-12.779.984			-12.779.984
Efectivo neto usado para cubrir Gastos Operacionales						
(-) Gastos de Administración y Ventas	289.270	0	289.270			289.270
(-) Otras Cuentas por Cobrar	-253.769	-12.542	-266.311		1.418.886	-1.685.197
(-) Gastos Anticipados	80.206	8.238	88.444			88.444
Otras Cuentas por Pagar	3.081.487	0	3.081.487	1.418.886		1.662.601
Gastos Acumulados por Pagar	-111.427	0	-111.427			-111.427
Impuestos por Pagar	-2.776	0	-2.776			-2.776
Total efectivo neto usado para cubrir gastos operacionales	2.851.577	4.304	2.855.881			2.855.881
Total efectivo neto proveniente en actividades de explotación	-4.694.404	4.463	-4.689.941			-4.689.941
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN						
Préstamos Bancarios						
Préstamos Bancarios	1.048.015	0	1.048.015			1.048.015
Cuentas por pagar L/P	-243.185	0	-243.185			-243.185
Total efectivo neto usado en actividades de financiación	804.830	0	804.830			804.830
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN						
Ingresos no Operacionales						
(-) Incremento Activo Diferido	0	4.402	4.403			4.403
(-) Disminuciones de Propiedad planta y equipo	-3.694.029	0	-3.694.029			-3.694.029
Total Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	4.017.505	-4.402	4.013.102			4.013.102
Efectivo y sus equivalentes al final del período	127.930	61	127.990			127.990

ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA. y Subsidiaria
EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE CONSOLIDACIÓN
Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

Cuentas	Andino & Asociados	Opergama	TOTAL Matriz y Subsidiarias	Ajustes y eliminaciones		Saldo De Consolidación
				Debe	Haber	
CAPITAL SOCIAL						
Saldo al Inicio	268.200	1.600	269.800	1.600		268.200
Incremento de Capital	0	0	0			0
TOTAL	268.200	1.600	269.800			268.200
RESERVA LEGAL						
Saldo al Inicio	22.250	515	22.765	515		22.250
Transferencia Utilidad del Ejercicio	9.211	0	9.211			9.211
TOTAL	31.461	515	31.976			31.461
RESERVA DE CAPITAL						
Saldo al Inicio	134.717	0	134.717			134.717
Movimiento del Año	0	0	0			0
TOTAL	134.717	0	134.717			134.717
RESERVA POR VALUACIÓN						
Saldo al Inicio	548.060	657.243	1.205.303	657.111		548.191
Movimiento del año	0	0	0			0
TOTAL	548.060	657.243	1.205.303			548.191
RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES						
Saldo al Inicio	125.868	3.775	129.643	3.774		125.869
Transferencia Utilidad año 2009	153.216	0	153.216			153.216
Registro Gasto años anteriores	-2.000	0	-2.000			-2.000
Ajuste Actualización Inversión en Opergama	-84.387	0	-84.387			-84.387
TOTAL	192.698	3.775	196.473			192.699
UTILIDAD EJERCICIO 2009						
Saldo Inicial	153.216	0	153.216			153.216
Transferencia a Resultados Ejercicios Anteriores	-153.216	0	-153.216			-153.216
TOTAL	0	0	0			0

ANDINO Y ASOCIADOS CÍA. LTDA. y Subsidiaria
RESUMEN PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Saldo al comienzo del año	1.252.311	663.133	1.915.444	1.252.444
Registro Gastos años anteriores	-2.000	0	-2.000	-2.000
Ajuste Actualización Inversión en Opergama	-84.387	0	-84.387	-84.387
Incremento Reserva Legal	9.211	0	9.211	9.211
Utilidad del ejercicio 2010	175.002	0	175.002	175.002
SALDO AL FIN DEL AÑO	<u>1.350.137</u>	<u>663.133</u>	<u>2.013.270</u>	<u>1.350.270</u>