



I. IGLESIAS
& Asoc. Cía. Ltda.

Cuentadores • Auditores • Asesores

**ALBERTO ANDINO
& ASOCIADOS Cía. Ltda.**

**ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2013**
(Con el Dictamen de Auditoría Externa)



ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS Cía. Ltda.
Estados Financieros por el período enero 01 – diciembre 31 de 2013
Informe del Auditor Independiente

INDICE

Informe del Auditor Independiente

Balance de Situación

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Socios

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de

ALBERTO ANDINO Y ASOCIADOS Cía. Ltda.:

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS Cía. Ltda.** a diciembre 31 de 2013, conformados por el balance general y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los socios y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía

2. La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera y de control interno establecido por la gerencia, con la finalidad de permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, como consecuencia de fraude o error.

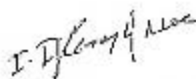
Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de los referidos estados financieros sobre la base de nuestra auditoría. Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Dichas Normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como planeemos y practiquemos la auditoría para obtener una certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.
4. La auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia sobre las cifras y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, considerando la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros a consecuencia de fraude o error, para lo cual deberá tomar en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Empresa, con la finalidad de diseñar procedimientos de auditoría, mas no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de su control interno. Igualmente, la auditoría incluye la evaluación de los principios de contabilidad aplicados y las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Empresa, así como la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la auditoría ofrece una base razonable para expresar nuestra opinión.

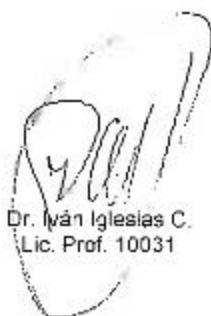
Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros citados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS Cía. Ltda.** a diciembre 31 de 2013, el resultado de sus operaciones, de cambios en el patrimonio de los socios y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera. Los estados financieros de **ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS Cía. Ltda.** a diciembre 31 de 2012, fueron auditados por **LATINAUDIT Cía. Ltda.** conforme dictamen sin salvedades emitido en noviembre 17 de 2013.
7. La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, por el año terminado en diciembre 31 de 2013, de **ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS Cía. Ltda.**, requerida por disposiciones legales vigentes, se emitirá por separado.

Quito, julio 28 de 2014.



I. IGLESIAS & Asoc. Cía. Ltda.
SC-RNAE 304



Dr. Iván Iglesias C.
Lic. Prof. 10031

ALBERTO ANDINO & A SOCIADOS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresado en US dólares)

ACTIVO	NOTAS	DIC.31/2013	DIC.31/2012	PASIVO Y PATRIMONIO	NOTAS	DIC.31/2013	DIC.31/2012
Activo corriente :							
Efectivo y Equivalentes	3	292.710,19	109.660,44	Obligaciones Bancarias	13	3.060.971,45	3.319.229,45
Ctas por Cobr. Clientes-Neto	4	745.220,70	172.934,00	Cuentas por Pagar - Proveedores	14	343.132,74	578.692,54
Ctas por Cobr. Fisco	5	71.089,17	176.510,65	Cuentas por Pagar - Relacionadas	15	288.325,52	310.549,80
Ctas por Cobr. Relacionadas	6	45.090,16	35.026,68	Obligaciones Fiscales	16	84.523,33	63.705,38
Otras Cuentas por Cobrar	7	683.206,28	468.236,26	Obligaciones Laborales e IESS	17	141.896,27	152.784,43
Inventarios	8	11.407.142,36	12.552.980,97	Otras Cuentas por Pagar	18	1.639.864,79	1.804.554,30
Otros Activos corrientes	9	146.355,75	146.355,75				
Total activo corriente		13.480.863,61	13.663.724,73	Total pasivo corriente		5.549.654,10	6.237.525,90
Activo no corriente :							
Propiedad Planta y Equipo-Neto	10	463.572,24	520.677,87	Préstamos Sotcos	19	64.093,43	70.498,84
Propiedades de inversión	11	1.788.187,03	2.109.446,16	Provisión Patronal y Desahucio	20	226.824,69	173.954,86
Activos Diferidos	12	217.872,68	558.094,95	Otras cuenta por pagar L/P	21	507.649,94	1.295.550,16
Inversiones Largo Plazo		1.599,60	1.599,60	Anticipo de Clientes	22	6.148.595,30	5.553.946,38
				Pasivos Diferidos	23	198.188,69	530.839,03
Total activo no corriente		2.471.631,55	3.195.788,58	Total pasivo no corriente		7.227.952,05	7.614.789,37
TOTAL ACTIVO :	US\$	15.952.495,16	16.860.513,31	Patrimonio (Según estado adjunto)	24	3.175.889,01	3.508.198,04
				TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO :	US\$	15.952.495,16	16.860.513,31

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS Cia. Ltda.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresado en US dólares)

NOTAS		PERÍODOS	
		DIC.31/2013	DIC.31/2012
INGRESOS			
OPERACIONALES			
Ventas de Casas	25	7.438.082,65	2.723.131,93
Ventas de Terrenos		170.030,00	-
Venta de Materiales		-	393,60
Honorarios		277.531,27	147.977,19
TOTAL INGRESOS		7.886.613,92	2.871.602,72
COSTOS			
Costos de Ventas	26	-6.945.544,27	-2.115.220,01
UTILIDAD BRUTA		941.069,65	756.274,71
GASTOS			
	27		
Gasto Administración		-231.327,90	-353.353,66
Gasto Personal		-692.180,83	-203.375,28
Gastos de Ventas		-31.639,30	-22.871,31
Gastos Financieros		-83.601,22	-105.442,66
Total Gastos Operacionales		-1.029.129,25	-685.042,93
RESULTADO OPERACIONAL		-86.059,60	71.231,78
INGRESOS/EGRESOS NO OPERACIONALES			
Venta de activo fijo		2.315,96	-
Arriendo de vivienda		1.200,00	-
Otros Ingresos		354.987,10	30.548,42
Intereses Ganados		13.272,13	4.857,66
Ingreso por Impuesto Diferido		19.117,22	19.291,69
		390.893,41	54.698,97
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE 15% PARTICIPACIÓN LABORAL E IMP. RENTA		302.833,81	125.927,75
15% Participación Laboral		-45.425,07	-18.599,16
Impuesto a la Renta		-66.653,52	-66.399,12
Reserva Legal		-8.527,76	-1.031,97
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	US\$	162.027,46	19.607,50

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

ALBERTO ANDINO & A SOCIADOS

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

Por el periodo comprendido entre enero 01 y diciembre 31 de 2013
(Expresado en US dólares)

CONCEPTO	CAPITAL	RESERVA LEGAL	SUPERAVIT POR REVAL. DE PPYE	RESULT. ACUMUL. ADOP. NIIF. 1ra VEZ	RESULT. AÑOS ANTERIORES	RESULTADO EJERCICIO	TOTALES
SALDOS A DIC. 31 DE 2012	268.200,00	35.539,75	329.652,65	1.247.134,08	1.107.964,36	19.607,50	3.008.184,04
TRANSFERENCIA	0,00				19.607,50	-19.607,50	0,00
APROPRIACIONES		8.527,76				-8.527,76	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO 2013						302.833,81	302.833,81
15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES						-45.425,07	-45.425,07
IMPUESTO A LA RENTA						-86.853,52	-86.853,52
PAGO SOCIOS					-2.864,23		-2.864,23
SALDOS A DIC. 31 DE 2013	268.200,00	44.167,51	320.652,65	1.247.134,08	1.124.707,31	162.027,46	3.175.889,01

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS Cía. Ltda.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el periodo enero 01 - diciembre 31 de 2013

(Expresado en US dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

RECIBIDO DE CLIENTES	7.317.844,18
PAGADO A PROVEEDORES	-6.123.265,46
POR OBLIGACIONES LABORALES	-695.674,23
RECIBIDO DE OTROS	<u>-669.600,17</u>
EFFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES	-170.695,68
POR GASTOS FINANCIEROS	-83.801,22
POR OBLIGACIONES FISCALES	21.385,91
POR VARIOS	<u>387.378,45</u>

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS **154.265,46**

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

INCREMENTO DE ACTIVOS FIJOS	-3.310,30
DISMINUCIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	<u>321.259,13</u>

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN **317.948,83**

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

DISMINUCIÓN OBLIGACIONES BANCARIAS - NETO	-258.258,00
DISMINUCION PRESTAMOS SOCIOS Y TERCEROS	-5.805,51
DISMINUCION DE CUENTAS RELACIONADAS	-22.259,78
PAGO DE DIVIDENDOS	<u>-2.864,26</u>

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO **-289.184,54**

DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES **183.029,75**

EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO: **109.650,44**

EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO: **US\$ 292.710,19**

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros