



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EN DICIEMBRE 31 DE 2013**

1.- CONSTITUCIÓN Y OBJETIVO.

ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS Cía. Ltda. es una compañía constituida en el Ecuador en abril 22 de 1996, e inscrita en el Registro Mercantil con el No. 948 en mayo 29 de 1996, su objeto social principal es la compra, venta o corretaje de bienes muebles e inmuebles a cualquier título legítimo, así como la planificación, construcción de toda clase de obras civiles y arquitectónicas, 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, estudios de impacto ambiental, asesorías, etc.

El capital social inicial de la Compañía fue de \$/ 5'000.000,00; luego de varios aumentos, a diciembre 31 de 2008 el Capital Social ascendió a USD \$ 168.203,00. Según Escritura Pública de noviembre 04 de 2009, se realiza un nuevo aumento de capital por US\$ 100.000,00, el cual se encuentra inscrito en el Registro Mercantil en diciembre 24 de 2009, bajo el número 4373, Tomo 140. Consecuentemente, el capital social actual es de USD \$ 268.203,00.

2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Las políticas contables de la Compañía, en sus aspectos importantes, están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Según Resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre 20 de 2008, la Empresa se encuentra en el tercer grupo de compañías y entidades sujetas al control de la Superintendencia de Compañías obligadas a preparar sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); según la Resolución indicada, para este grupo se establece el año 2011 como el de transición y el año 2012 de aplicación obligatoria. En cumplimiento de esta disposición legal, ALBERTO ANDINO Y ASOCIADOS Cía. Ltda. implementó las NIIF por primera vez en el ejercicio económico 2011, conforme se revela en la Nota 24.

a).- BASES DE PRESENTACIÓN

Los estados financieros a diciembre 31 de 2013 fueron preparados en US dólares, de conformidad con lo establecido por disposiciones legales vigentes.

b).- INVENTARIOS

Las compras se registran al costo de adquisición, cuando éstas ocurren; los inventarios finales se valorizan al último precio de compra, sin exceder el valor de mercado.

c).- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Se registran al costo de adquisición, menos la correspondiente depreciación acumulada.

El costo de propiedad, planta y equipo se deprecia con el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada, de la siguiente manera:

	Años Vida Útil	% Depreciación
Edificios	20	5
Muebles y Enseres	10	10
Equipo de Comunicación	10	10
Equipos de Oficina	10	10
Equipo de Computación	3	33
Vehículos	10	10

Los desgloses de los conceptos que conforman los principales rubros de los estados financieros se informan a continuación:

3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El Efectivo y Equivalentes de Efectivo se encuentra conformado por lo siguiente:

	(US dólares)	
Caja Chica	3.759,17	3.759,17
Bancos		
Banco Pichincha	63.039,93	
Banco Produbanco	190.558,19	
Banco Bolivariano	4.275,38	
Banco Rumiñahui	870,7	
Banco Internacional	12.043,15	
Banco Guayaquil	3060,54	
Mutualista Pichincha	1.690,46	
Banco Pacifico	13442,67	
		288.951,02
Total a Dic. 31/2013		292.710,19

4.- CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Los saldos de Cuentas por Cobrar Clientes a diciembre 31 de 2013, corresponden a:

	(US dólares)
Clientes	659.222,65
Clientes Institucionales	123.700,25
Provisión Cuentas Incobrables (i)	(6.480,87)
Dotación por deterioro c/c (NIIF) (ii)	(4.491,23)
Dotación por deterioro c/c clientes Institucionales (NIIF)	(23.730,10)
Total a Dic. 31/2013	<u>745.220,70</u>

(i) La Provisión para Cuentas Incobrables, a diciembre 31 de 2013 es como sigue:

	(US dólares)
Saldo inicial	66,39
Provisión del año	6.414,48
Saldo al final del año	<u>6.480,87</u>

(ii) La Dotación por Deterioro de Cuentas por Cobrar, a diciembre 31 de 2013, incluyen una dotación calculada en función de la tasa de interés activa del Banco Central del Ecuador, a fin de reconocer el deterioro del valor del dinero en el tiempo de las cuentas que tiene más de un año de antigüedad. Su movimiento es como sigue:

	(US dólares)
Saldo inicial	1.954,80
Provisión del año	2.535,43
Saldo al final del año	<u>4.491,23</u>

5.- CUENTAS POR COBRAR - FISCO

Cuentas por Cobrar - Fisco, pertenece a:

	(US dólares)
Crédito Tributario a favor de la empresa IIR	16.848,85
Crédito Tributario a favor de la empresa IVA	54.240,31
Total	<u>71.089,17</u>



6.- CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

A diciembre 31 de 2013, presenta un saldo de US\$ 45.059,16 que corresponde a la compañía relacionada e Indalo Cía Ltda.

7.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de Otras Cuentas por Cobrar se detallan a continuación:

	(US dólares)
Anticipos Proveedores	50.469,26
Anticipos Contratistas mano de obra y externos	610.138,68
Otras cuentas por cobrar	22.676,34
Total a Dic. 31/2013	<u>683.286,28</u>

8.- INVENTARIOS

Un desglose de los conceptos que conforman los Inventarios, es como sigue:

	(US dólares)
Inventario de Casas	86.500,00
Inventario Comercios Terminados	43.647,20
Inventario Parquesaderos	4.879,48
Construcción en Proceso (i)	11.372.886,63
Deterioro Inv. Comercios Terminados	-10.770,95
Total a Dic. 31/2013	<u>11.497.142,36</u>

(i) El detalle de construcciones en proceso es el siguiente:

	(US dólares)
Terreno	3.919.255,24
Planificación	281.683,90
Costos de Obra	6.730.778,07
Costos Indirectos	392.774,54
Ventas y Ventas a terceros	75.761,28
Servicio de Post Venta	13.291,36
Construcción para terceros	15.103,14
Gerencia de proyectos de terceros	71.616,73
Sumar	<u>11.372.886,63</u>



No participamos de la toma física de inventario a diciembre de 2013; consecuentemente, nuestra revisión se limitó a los registros contables y a la documentación disponible de la Compañía.

9.- OTROS ACTIVOS

A diciembre 31 de 2013, presenta un saldo de US\$ 146.355,75 que corresponde a un Terreno en litigio de la propiedad del lote 4B de la subdivisión de hecho del lote 4 de mayor extensión de la parcelación La Primavera.

10.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El movimiento de la cuenta Activos Fijos durante el año 2013, es como sigue:

Activos Fijos	Saldo 31/12/2012	Adiciones	Saldo 31/12/2013
<u>No Depreciable</u>			
Terrenos revaluado	204.687,72	0,00	204.687,72
<u>Depreciable</u>			
Propiedades construidas y revaluadas	92.143,64	0,00	92.143,64
Muebles y Enseres	35.133,12	0,00	35.133,12
Equipo de Comunicación	5.598,86	0,00	5.598,86
Otros Equipos de oficina	5.241,67	0,00	5.241,67
Equipo de Computo	97.874,31	830,30	98.704,61
Vehículos	232.232,78	0,00	232.232,78
Maquinaria	230.102,05	2.400,00	232.582,05
Maquinaria revaluada	17.563,07	0,00	17.563,07
Total Costo	921.777,22	3.310,30	925.087,52
Depreciación Acumulada	-392.099,35	-69.013,93	-461.113,28
Activo neto	529.677,87	-65.705,63	463.972,24

La depreciación del año 2013, se calcula en línea recta, en los porcentajes que dispone la Ley de Régimen Tributario Interno.



11.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A diciembre 31 de 2013, presenta un movimiento de Propiedad de Inversión, los cuales serán utilizados en futuros proyectos de vivienda o se venderán por lotes de terrenos.

Activo Fijo	Saldo 31/12/2012	Transferencia al costo por venta de Terreno	Transferencia al costo de obra Pumamaqui	Registro de cuentas por pagar	Saldo 31/12/2013
Terrenos valor escriturado	425,28	-100,87	-110,20	0,00	214,22
Terrenos valor revaluación	2.109.020,87	-169.899,13	-290.655,80	139.506,87	1.787.972,81
Total Propiedades de Inversión	2.109.448,16	-170.000,00	-290.766,00	139.506,87	1.788.187,03

12.- ACTIVOS DIFERIDOS

A diciembre 31 de 2013, presenta un saldo de US\$ 217.872,68 que corresponde a Activos por Impuestos Diferidos.

13.- OBLIGACIONES BANCARIAS

A diciembre 31 de 2013 presenta un saldo de US\$ 3.060.971,45 que corresponde a préstamos otorgados por las Entidades Financieras, cuyos datos iniciales son:

Entidad	Solididad	F. Concesión	F. Vencimiento	Tasa Interés	Cap'tal	Abono Capital	Saldo
Banco Pacifico	P40063503	20/11/2013	20/03/2014	8,50%	821.831,00	0,00	821.831,00
Banco Pacifico	P40063503	01/04/2013	22/09/2015	8,50%	350.000,00	0,00	350.000,00
Banco Pacifico	P40063503	15/01/2013	05/01/2015	8,50%	350.000,00	0,00	350.000,00
Banco Pacifico	P40058731	20/11/2012	12/09/2014	8,50%	300.000,00	0,00	300.000,00
Banco Pacifico	P40058743	20/09/2012	12/09/2014	8,50%	700.000,00	583.947,00	110.052,97
Banco Pacifico	P40061655	28/06/2013	22/06/2015	8,50%	250.000,00	0,00	250.000,00
Banco Pacifico	P40061633	16/05/2013	06/05/2015	8,50%	300.000,00	0,00	300.000,00
Banco Ecuatoriano de la Vivienda		30/09/2013	24/09/2014	6,00%	299.000,00	0,00	299.000,00
Banco Ecuatoriano de la Vivienda		15/01/2013	08/07/2014	6,00%	195.000,00	0,00	195.000,00
Banco Ecuatoriano de la Vivienda		08/06/2013	26/06/2014	6,00%	233.000,00	138.799,97	94.200,03
SUBTOTAL INTERESES					3.630.831,00	773.747,00	3.054.084,00
							+ 3.077,45
							total al 31-12-2013
							3.060.971,45



14.- CUENTAS POR PAGAR - PROVEEDORES

Un desglose de las Cuentas por Pagar – proveedores a diciembre de 2013 es como sigue:

	(US dólares)
Cuentas por pagar clientes	16.133,90
Proveedores	235.817,21
CxP Proveedores Contratistas	91.181,63
Total a Dic. 31/2013	<u>343.132,74</u>

15.- CUENTAS POR PAGAR - RELACIONADAS

A diciembre 31 de 2013, presenta un saldo de US\$ 299,325,52 que corresponde a la compañía relacionada Opergama S.A.

16.- OBLIGACIONES FISCALES

Un desglose de las obligaciones fiscales, es como sigue:

	(US dólares)
Retenciones Fle. Impto Rta	8.885,47
Retencion IVA	13.189,81
Anticipo Imp a la Renta	42.439,05
Total a Dic. 31/2013	<u>64.523,33</u>

17.- OBLIGACIONES LABORALES

A diciembre 31 de 2013, corresponde a lo siguiente:

	(US dólares)
Sueldos por Pagar	70.720,10
Décimo Tercer Sueldo	5.494,59
Décimo Cuarto Sueldo	5.615,36
Aportes IESS	11.589,33
Fondo de Reserva	893,56
Préstamos Quirografarios	208,71
15% Participación Trabajadores	45.425,07
Liquidaciones	1.889,55
Total a Dic. 31/2013	<u>141.836,27</u>



18.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

Otras Cuentas por Pagar es como sigue:

	(US dólares)
Depositos por confirmar	113.076,19
Provisiones por pagar	233.497,03
Terceros	1.019.030,02
Clientes institucionales	36.700,82
Acreedores varios	237.560,73
Total a Dic. 31/2013	<u>1.839.864,79</u>

19.- PRÉSTAMOS SOCIOS.

A diciembre 31 de 2013, presenta un saldo de US\$ 64,693,43 que corresponde a obligación adeudada a la socia Paula Andino.

20.- PROVISIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Saldo de la provisión por Jubilación Patronal y Desahucio, a diciembre 31 de 2013 que corresponde a:

	(US dólares)
Jubilación Patronal	144.912,37
Desahucio	81.912,32
Total a Dic. 31/2013	<u>226.824,69</u>

Provisiones realizadas sobre la base del estudio actuarial efectuado por SOCIEDAD ACTUARIAL ARROBA INTERNACIONAL "SAAI".

21.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Otras Cuentas por Pagar largo plazo es como sigue:

	(US dólares)
Cuentas por Pagar Terrenos	446.400,88
Provisión Garantía y costos	141.249,06
Total a Dic. 31/2013	<u>587.649,94</u>



22.- ANTICIPO DE CLIENTES

Anticipo de Clientes es como sigue:

	(US dólares)
Antic clientes por casas	3.641.393,91
Antic clientes por terrenos	2.382.446,41
Antic clientes por parqueadero	39.786,50
Antic clientes por bodega	6.512,00
Antic clientes por locales	79.456,49
Total a Dic. 31/2013	<u>6.149.695,30</u>

23.- PASIVOS DIFERIDOS

A diciembre 31 de 2013, presenta un saldo de US\$ 199.188,69 que corresponde a Pasivos por Impuestos Diferidos.

24.- PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL

El capital social suscrito y pagado de la Empresa es de US\$ 268.200,00 dividido en 268.200 participaciones sociales, iguales, acumulativas e indivisibles de US\$ 1,00 cada una.

RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea destinada como reserva legal hasta que ésta alcance como mínimo el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad. A diciembre 31 de 2013 presenta un saldo de US\$ 44.167,51.

RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN NIIF PRIMERA VEZ

Conforme Resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre 20 de 2008 emitida por la Superintendencia de Compañías, relacionada con la adopción de las NIIF, a ALBERTO ANDINO Y ASOCIADOS Cia. Ltda. le correspondió el año 2011 como aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera. A diciembre 31 de 2013, presenta un saldo de US\$ 1.247.134,08, que afectó positivamente al Patrimonio, por efecto de la implementación de estas Normas.



25. - INGRESOS

Ingresos Operacionales - A diciembre 31 de 2013 presenta un saldo de US\$ 7.886.613,92 que corresponde a los ingresos por venta de viviendas, terrenos y honorarios.

(US dólares)

Ventas de viviendas	7.439.082,05
Venta de terreno	170.000,00
Honorarios	277.531,27
Total a Dic. 31/2013	<u>7.886.613,92</u>

Ingresos No Operacionales - A diciembre 31 de 2013, corresponde a lo siguiente:

(US dólares)

Venta de activo fijo	2.316,96
Arriendo de vivienda	1.200,00
Otros Ingresos	354.987,10
Intereses Ganados	13.272,13
Ingreso por Impuesto Diferido	19.117,22
Total a Dic. 31/2013	<u>390.893,41</u>

26. - COSTO DE VENTAS

El costo de ventas por el año terminado en diciembre 31 de 2013 corresponde a:

(US dólares)

Costos de proyectos inmobiliarios propios	6.931.026,44
Costos de proyectos por honorarios	<u>14.517,83</u>
Total a Dic. 31/2013	<u>6.945.544,27</u>



27.- GASTOS

Los Gastos por el año terminado en diciembre 31 de 2013 corresponde a:

(US dólares)

Gasto Administración		
Gastos de Oficina	48.794,94	
Gastos comunicaciones	12.073,53	
Gastos Transporte	49.010,83	
Contribuciones Cámaras y Colegios	-	
Impuestos	38.839,78	
Gastos Depreciaciones	69.015,93	
Gastos Cuentas Incobrables	8.950,91	
Gasto Impuesto a la Renta	6.541,93	231.327,90
<u>Gasto de Ventas</u>		
Gastos de Ventas	14.254,74	
Gastos Legales	5.024,25	
Gastos Equipos de Maquinaria	1.645,31	
Gastos Asistencia Técnica	10.915,00	31.839,30
Costos Financieros		
	83.801,22	
Costos Recursos Humanos		
	682.160,83	
Total a Dic. 31/2013		<u>1.029.129,26</u>

EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de presentación de este informe, no se han producido eventos adicionales que, según opinión de la Administración de la Empresa, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.


ARO ALBERTO ANDINO
GERENTE
A. ANDINO & ASOC. CIA. LTDA.


JACQUELINE FLORES
CONTADORA C.B.A. 0.21847
A. ANDINO & ASOC. CIA. LTDA.