10264

ANDINO & ASOCIADOS

Quito, 21 de marzo del 2014
OFICIO No. 9559

Superintendencia de Compañías
24 MAR. 2014
Pablo 12h50
Registro de Sociedades

Señores
Superintendencia de Cías
Presente.

De mi consideración

Luis Alberto Andino Montalvo, portador de la cédula de ciudadanía N° 0100880947, y representante legal de la Compañía Alberto Andino y Asociados Cia. Ltda., con número de RUC 1791314824001 autorizo al señor VICTOR PACHECO, portador de la cédula de identidad No. 1720997103 para que verifique el motivo por el cual se eliminaron las notas a los estados financieros del período 2012, asi como a realizar los trámite correspondientes para solucionar el problema.

Por la favorable atención que se sirvan dar al presente, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,

Arq. Alberto Andino
Gerente
A. Andino y Asociados Cia. Ltda.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
24 MAR. 2014
OPERADOR 16
QUITO

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
RECIBIDO
21 MAR 2014

Srta. Bernarda Rueda S.
C.A.U. - QUITO

VP/vp

Calle Muros N 27-75 y Av. 12 de Octubre
Quito Ecuador

Telef.: 2561-358 2501-153
Fax: 2547139

ANDINO Y ASOCIADOS CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(NOTA 1) INFORMACIÓN GENERAL

Andino y Asociados CÍA. LTDA. es una compañía de nacionalidad ecuatoriana; se constituyó en la ciudad de Quito el 22 de abril de 1996 bajo el nombre de Alberto Andino & Asociados.

La Junta General Extraordinaria de Socios celebrada en Quito el 4 de noviembre del 2009 resolvió, aumentar el capital de la compañía, en la suma de cien mil dólares de los Estados Unidos de América, modificando en consecuencia el Estatuto Social de la compañía en lo que tiene que ver con el capital y aumentando el capital suscrito y pagado a la suma de doscientos sesenta y ocho mil doscientos dólares.

La Junta General Extraordinaria y Universal de Socios celebrada en Quito el 18 de Febrero del 2010 aprueba la cesión de 134.100 participaciones que posee la Sra. María Paula Andino Maldonado a favor de la Srta. Camila Alejandra Andino Maldonado; lo cual se dejó constancia mediante la Escritura No. 1245 celebrada en la Notaría Tercera del cantón Quito.

Objeto Social.- Las principales actividades de Andino y Asociados CÍA. LTDA. se relacionan con la compra, venta o corretaje de bienes muebles e inmuebles a cualquier tipo legítimo, así como la planificación construcción de toda clase de obra civil y arquitectónica, ejecución 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.

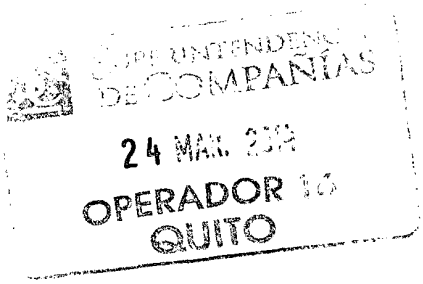
La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía

Domicilio Principal: La sede del domicilio legal de la compañía está ubicada en la Av. Muros N27-75 y Av. 12 de Octubre

Capital Social.- El capital autorizado fue de cuarenta millones de sucres y capital suscrito de veinte millones de sucres.

A la fecha de la auditoría externa del 1 de enero al 31 de diciembre del 2012 ANDINO Y ASOCIADOS CÍA. LTDA., presenta el siguiente libro de socios y participaciones:

Socios	Capital	Acciones Pagadas	
		No.	V/Unitario
Verónica Andino Maldonado	134.100,00	134.100	1,00
Camila Alejandra Andino Maldonado	134.100,00	134.100	1,00
Total	268.200,00	268.200	



Plazo.- El plazo por el cual se constituye esta sociedad es de cincuenta años, que se contarán a partir de la fecha de inscripción de la escritura en el Registro Mercantil

(NOTA 2) PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros de la Compañía son aquellas descritas en los siguientes incisos y se han aplicado en forma consistente para los años presentados.

2.1 BASES DE PRESENTACIÓN

Bases de presentación y revelación.- Los estados financieros de Andino y Asociados CÍA. LTDA. correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo y en determinados casos al valor razonable según las políticas contables aplicadas.

Cumplimiento estricto.- Para el año terminado el 31 de diciembre del 2012 los estados financieros consolidados a esta fecha han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en todos sus aspectos significativos.

2. ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

Ciertos saldos incluidos en los estados financieros involucran el uso de estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estas estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

Estimados y supuestos

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presentan a continuación:

Deterioro de propiedad, muebles y equipo.- La Compañía estima que no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen la propiedad, muebles y equipo a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se detecta la existencia de algún indicio de deterioro, la Compañía efectúa las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

Activos por impuesto a la renta diferido.- Los activos por impuesto a la renta diferido han sido reconocidos considerando que existe una probabilidad razonable de su realización a través de su aplicación a utilidades fiscales futuras derivado de la tendencia histórica de los resultados de la Compañía.

Vida útil y valor residual de activos.- La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de los activos de forma anual considerando que estos importes no son definitivos y únicamente representan el patrón esperado de uso de los activos en el tiempo.

EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos reconocidos en los estados financieros comprenden el efectivo en cajas chicas proporcionadas a cada uno de los proyectos en curso y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad, fácilmente convertibles al efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

DEUDORES COMERCIALES 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 posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como intereses ganados.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

3. INVENTARIOS Y COSTO DE VENTAS

Los inventarios se encuentran medidos al menor entre el costo y su valor neto de realización (VNR). Este importe representa el precio de venta estimado menos todos los costos necesarios para su venta.

Los rubros que componen los inventarios se encuentran valuados a su valor razonable

Los inventarios incluyen una estimación para reconocer pérdidas por obsolescencia (caducidad, rotación, medición), la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de su venta y registrada en los resultados del ejercicio.

El costo de ventas representa el costo de reposición de los inventarios al momento de la venta, expresado en dólares americanos al cierre del ejercicio.

4. PROPIEDAD, MAQUINARIA, MUEBLES Y EQUIPO

Reconocimiento.- Se reconoce como propiedad, maquinaria, muebles, y equipo a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, producción, prestación del servicio o para arrendar a terceros y su vida útil sea superior a un año. En cuanto a la política monetaria, la Compañía evaluará un monto razonable para los activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso.

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedad, muebles y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de la propiedad, maquinaria, muebles y equipo comprenderán los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizados.

En caso de que se construya una propiedad, muebles y equipo, se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación.

Medición posterior al reconocimiento.- Posterior al reconocimiento inicial, los componentes de la propiedad, muebles 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. Cuando un elemento significativo de la propiedad, maquinaria, muebles y equipo requiere ser reemplazado, éste es dado de baja reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de propiedad, muebles y equipo.

Los bienes que se medirán a valor razonables (edificios y maquinaria) serán avaluados cada 3 años por un avaluador profesional, sin embargo cada año se h rán pruebas de valor y se reconocerá cualquier cambio de valor de inmediato

Método de depreciación, vidas útiles y valor residual.- El costo de propiedades, muebles y equipo se deprecia aplicando el método de línea recta. En forma general, la vida útil, el valor residual y el método de depreciación para un bien no son definitivos, debiéndoselos tomar únicamente como guía de un promedio normal y razonable de la utilización de los bienes, por lo tanto son revisados al final de cada período sobre el que se informa, reconociendo cualquier cambio en su importe como una estimación contable.

Las vidas útiles para cada grupo significativo de activos se presentan en el siguiente detalle:

Grupo de activos	Vida útil (en años)
Edificios	22
Vehículos	10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Maquinaria	Vida individual

Baja de propiedad, muebles y equipo.- La propiedad, muebles y equipo puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o

venta de una partida de propiedades, muebles y equipo es reconocida en los resultados del período que se informa y equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

Deterioro.- Al final de cada período, Andino y Asociados CÍA. LTDA. evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicio de deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

5. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Subsidiarias.- Son aquellas entidades sobre las que Andino y Asociados CÍA. LTDA. tiene el poder para dirigir las políticas financieras y operativas a fin de recibir beneficios de sus actividades.

Las inversiones en compañías subsidiarias se contabilizan en el estado de situación financiera al costo, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales.

Los dividendos provenientes de las inversiones en subsidiarias o adquiridas durante el año se incluyen en el estado consolidado de resultado integral.

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Se registran las propiedades que se tiene para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:

- Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o
- Su venta en el curso ordinario de las operaciones

Dentro de la partida propiedades de inversión se clasificaron los terrenos sobre los cuales no se ha tomado la decisión definitiva de construir, vender o la combinación de los dos, teniendo en cuenta que normalmente la compañía se mantiene a la expectativa del mercado a través de los años, para decidir su utilización como inventarios

7. IMPUESTOS

El gasto por impuesto a las utilidades de cada período recoge tanto el impuesto a la renta corriente como los impuestos diferidos. Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad imponible difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el organismo de Control Tributario al final de cada período; para el año 2013 la tarifa del Impuesto a la Renta es del 22%.

Impuestos diferidos.- Los impuestos diferidos son calculados usando el método del pasivo basado en el balance general. Los impuestos diferidos se calculan sobre las diferencias temporarias (imponibles o deducibles) existentes a la fecha del balance que nacen de la comparación entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del reporte financiero. Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por todas las diferencias temporarias deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad imponible contra las cuales las diferencias temporarias deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

En general, los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden 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 y se presentan netos en los estados financieros.

Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en el estado de resultados del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera de resultados, ya sea otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

8. PROVISIONES

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

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

9. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios.

Obligaciones por beneficios definidos: El importe de las obligaciones por beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, realizado por un profesional independiente (actuario).

Las ganancias o pérdidas actuariales que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuariales aplicadas por el actuario se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

El importe de las obligaciones de beneficios definidos es reconocido en los resultados del ejercicio hasta que el trabajador adquiera su derecho a aplicar a dichos beneficios, en cuyas circunstancias se realizará el pago contra la provisión constituida para el efecto.

Participación a trabajadores.- La Compañía reconocen un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

10. INGRESOS

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, considerando el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que Andino y Asociados CÍA. LTDA.y pueda otorgar.

Ingresos por venta de bienes.- Los ingresos ordinarios provenientes de la venta de bienes son reconocidos por la Compañía cuando la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes, esto implica que la entidad ya no controla, no administra, ni retiene el bien. Adicionalmente, se espera obtener beneficios económicos de la transacción y el importe de estos beneficios, así como el de los costos incurridos en la transacción, se puede medir de forma fiable.

Ingresos por prestación de servicios.- Los ingresos derivados de la prestación del servicio se reconocen en base a su grado de realización en función a lo cual los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en los periodos contables en los que tiene lugar la prestación del servicio. Adicionalmente, los ingresos son reconocidos en la medida en que se espere obtener beneficios económicos y el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido de forma fiable.

Ingresos por intereses.- Los ingresos por intereses son reconocidos a medida que los intereses son devengados en función del monto invertido o que está pendiente de pago y de la tasa de interés efectiva.

11. COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento. En general este costo no difiere sustancialmente del valor razonable.

12. COMPENSACIONES

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.

13. ACTIVOS FINANCIEROS

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.- Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, los documentos y cuentas por cobrar son registrados por la Compañía al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización.

Las cuentas por cobrar comerciales 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.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado- El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de estimación. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la estimación. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de estimación se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero.- Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del mismo; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía han asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

14. PASIVOS FINANCIEROS

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 usando el método de interés efectivo.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar comerciales 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.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

Baja de un pasivo financiero.- Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

15. MODIFICACIONES E INCORPORACIÓN DE NUEVAS NORMAS FINANCIERAS

PRONUNCIAMIENTOS RECIENTES

Las siguientes normas han sido enmendadas o revisadas y no tienen efecto sobre los estados financieros de la Compañía:

Normas Enmendadas	
NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral
NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes

NORMAS NUEVAS O ENMENDADAS

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

Normas nuevas o enmendadas	
NIIF 9	Instrumentos financieros
NIIF 10	Estados financieros consolidados
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades
NIIF 13	Medición del valor razonable
NIC 19	Beneficios a empleados (Revisada en el 2011)
NIC 27	Estados financieros independientes (Revisada en el 2011)
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (Revisada en el 2011)

La Gerencia estima que la aplicación de esta normativa comenzará a partir de su fecha de vigencia y no generará un impacto significativo en los estados financieros.

(NOTA 3) EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El detalle del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre 2012 se detalla a continuación:

	2012	2011
Caja Chica (1)	3.400	3.500
Banco del Pichincha	4.333	12.442
Banco Produbanco	23.458	9.777
Banco Bolivariano	3.551	-770
Banco Rumiñahui	0	6
Banco Internacional	4.778	1.213
Banco de Guayaquil	12.662	7.415
Banco de Guayaquil (ahorros)	347	346
Mutualista Pichincha	1.653	1.652
Banco del Pacífico	55.084	6.324
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	415	94
SUMAN	**109.681**	**41.999**

(1) El saldo de caja chica se compone de la siguiente manera

RESPONSABLE	MONTO
Hidalgo Veronique Louise	123.20
Salazar Jorge Eduardo	400.00
Arellano Torres Nelson	300.00
Chevalier Fanny Katherine	100.00
Caizaluisa Pablo Javier	600.00
Ulloa Pombosa William	300.00
Santana Bety Irina	500.00
Cevallos Andrade Magred	200.00
Flores Ruiz Jacqueline	500.00
Pavón Paola De Las Mercedes	100.00
Delgado Riera Rina	276.80
Total	**3.400.00**

(NOTA 4) DEUDORES COMERCIALES

El detalle al 31 de diciembre 2012 es el siguiente:

	2012	2011
Clientes	56.250	171.891
Clientes Institucionales	156.014	189.802
(-) Provisión cuentas incobrables (1)	-13.645	-13.645
(-) Deterioro cuentas por cobrar clientes (2)	-25.685	-10.913
SUMAN	172.934	337.135

Al 31 de diciembre del 2012 los saldos de clientes institucionales representan los saldos por cobrar por servicios prestados a la Cooperativa San Gregorio $ 41.746,71 al Comité de Gestión $18.542,98 al CAE $ 866,25 y por liquidación de cuentas con Farmyard de proyectos anteriores $ 94.858,40

(1) La provisión para cuentas incobrables se detalla a continuación:

	2012	2011
(-) Provisión cuentas incobrables	-66	-66
(-) Provisión Baja de CXC Clientes Institucionales Identificados	-13.579	-13.579
SUMAN	-13.645	-13.645

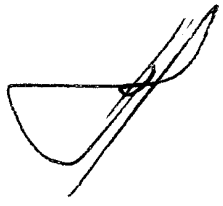
Hasta el año 2011 el deterioro de cuentas por cobrar se registraba en la cuenta Provisión Cuentas Incobrables a partir del año 2011 el deterioro de cuentas por cobrar únicamente se reconocerá en la cuenta "Deterioro Cuentas por Cobrar Clientes", siendo esta la razón por la que la cuenta Provisión Cuentas Incobrables en el año 2012 no registra variación.

El movimiento de la provisión por deterioro en el año 2012 se detalla a continuación:

	2012	2011
Saldo al Inicio del año	-10.913	-2.940
Incremento	-14.772	-8.160
Baja de cuentas		-186
Saldo al final del año	-25.685	-10.913

(NOTA 5) CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS (NIIF 7. 8 (f)

	2012	2011
Cuentas por cobrar relacionadas	35 027	0
Cuentas por cobrar otros relacionadas (1)	35 176	36.014
Cuentas por Cobrar Socios	0	40.036
SUMAN	70 203	76.050



(1)

Deudor	Saldo Inicial	Movim. 2012	Saldo Final
Paula Andino	35.115		35115
Alicia Andino	842	-842	0
Isabel Andino	57	4,5	61
SUMAN	36.014		35.176

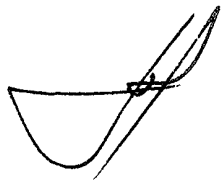
(NOTA 6) OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2012	2011
Cuentas por cobrar empleados (1)	2.773	5.008
Cuentas por cobrar empleados varios	1.079	260
Anticipo a proveedores (2)	89.146	88.735
Cuentas por cobrar bancos (3)	4.927	3.977
Cuentas por cobrar obra	0	400.988
Cuentas por cobrar proveedores	4.586	3.256
Anticipo contratistas de mano de obra	322.293	0
Anticipo a contratistas externos	8.256	20.870
SUMAN	433.060	523 094

(1) Según las políticas de la Compañía, los préstamos a empleados tienen los siguientes términos: son a corto plazo, sin intereses

(2) Un detalle de anticipos por proveedor es el siguiente:

PROVEEDOR	VALOR
ARTEPISO	100.58
ASEGURADORA DEL SUR	17.36
AUMAQ	325.82
BELLAVISTA	89.38
BONILLAHUGO	4.569.24
CARMEN RUIZ	83.54
CASTILLO HERMANOS	329.37
CCATAGÑA	468.50
CHIRIBOGA BASANTES NELSON	337.66
DINAMATCO	1.588.89
DISTRIBUIDORA FALCONI	25.08
EFREN GAVILANES	10.385.00



ELSI ROMO	1.364.40
EPMEAGUA POTA	335.49
FIGVAL	418.86
GABRIEL CUESTAS	203.20
GDS	1.952.42
GIOVANNI MALDONADO	1445.23
GUADALUPE RUALES	5000.00
GUILLERMO PASQUEL	12639.16
HIDROMUNDO	4.18
IMPORTADORA VEGA	3955.00
INDUFERRO	618.62
INSUCOM	589.43
JAVIERBONILLA	13.43
JOSETUPIZA	54.40
JOSE WASHINGTON BONILLA ABARCA	184.07
JUANALBERTOVILANA	6.033.23
LSINTERACTIVESOFTW	10.309.86
KYWI	1748.12
LASENTENCIA	400.00
MALES ROBERTO	776.50
MANOLO SUAREZ	611.63
MANUEL SUAREZ	200.00
MEJIA IVAN	644.80
MUEPRAMODUL	3.250.00
MIGUEL ULLOA	4.680.00
MUNDIALUBID	97.21
NARANJA MECANICA	1.500.00
NUEVA AURORA	24.62
PALOMEQUE HOMERO	344.00
PAULA ANDINO	1.188.79
PAULINA ESPERANZA BACULIMA ESPINOSA	2.200.00
QUITO MOTORS	332.08
RENZO BRITO	240.00
RICHARD HIDALGO	2.500.00
ROSERO JAIME	1.662.19
SALAZAR JORGE	3.200.00
SIVASA	98.81
TRECX	6.18
Total Anticipo a Proveedores	**89146**

(3) El saldo de esta cuenta corresponde a valor de débitos bancarios correspondientes a pago de impuestos de años anteriores y gastos legales que luego entregarán factura (Pacífico)

Institución	Valor
Bolivariano	932,44
Internacional	960
Pacífico	2.081,80
Rumiñahui	932,44
Pichincha	20
Total	4.926,98

(NOTA 7) INVENTARIOS (NIC 2)

	2012	2011
Construcción en Proceso (1)	9.676.603	6.749.600
Inventario en subproductos	0	62.976
Inventario comercios terminados	43.647	43.647
Inventario parqueaderos	4.879	4.879
Terrenos para la venta	2.838.622	2.838.622
Deterioro inventario comercio terminados	-10.771	-10.771
SUMAN	12.552.980	9.688.953

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

Cuenta	Valor
Costos de Proyectos Inmobiliarios Propios	9.349.731
Costos Proyectos por Honorarios	278.883
Costos Proyectos en Gestación	47.989
Total	9.676.603

Al 31de diciembre 2012 los proyectos inmobiliarios se encuentran hipotecados a las siguientes entidades financieras:

Conjunto Pumamaqui	Hipotecado al BEV	Se levanta la hipoteca conforme se vaya cancelando el crédito al constructor que mantiene la empresa.

Conjunto Itzel	Hipotecado al Banco del Pacífico	Se levanta la hipoteca conforme se vaya cancelando el crédito al constructor que mantiene la empresa.
Conjunto Paseos 6	Hipotecado al Banco del Pacífico	Se levanta la hipoteca conforme se vaya cancelando el crédito al constructor que mantiene la empresa.
Casa Muros	Hipotecado al Banco del Pacífico	Se levanta la hipoteca conforme se vaya cancelando el crédito al constructor que mantiene la empresa.

(NOTA 8) IMPUESTOS ANTICIPADOS

Un resumen de impuestos pagados por anticipado es el siguiente:

	2012	2011
Crédito tributario retenciones de IR	0	2.966
Crédito tributario retenciones de IVA	162.494	149.913
Anticipo de Impuesto a la Renta	0	0
Crédito tributario impuesto a la renta	16.017	16.017
SUMAN	178.511	168.896

(NOTA 9) OTROS ACTIVOS CORRIENTES

El detalle de esta cuenta al 31 de diciembre 2012 es el siguiente :

	2012	2011
Terreno en Litigio	146.356	0
SUMAN	146.356	0

Actualmente la compañía enfrenta un juicio acerca de a quien le corresponde la propiedad del lote 4B producto de la subdivisión de hecho del lote 4 de mayor extensión de la parcelación La Primavera. También existe un juicio por daño moral por parte del Arq. Alberto Andino en contra de Jaime Jaramillo, en el que hay sentencia a favor del Arq. Andino, que obliga al Sr. Jaramillo a indemnizar al Arq. Andino por un valor de $450.000. Sin embargo, el juicio se encuentra por el momento en etapa de apelación de la sentencia, por lo que el terreno en mención sigue en litigio.

(NOTA 10) PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	2012	2011
Terreno revaluado	204.888	204.888
Propiedades construidas y revaluadas	92.144	92.143
Muebles y enseres	36.133	36.133
Equipo de comunicaciones	5.599	5.599
Otros Equipos de oficina	5.242	5.242
Equipo de computación	97.874	94.308
Vehículos	232.233	217.733
Maquinaria	230.102	241.178
Maquinaria revaluada	17.563	0
Subtotal propiedades, planta y equipo	921.778	897.224
Depreciación acumulada	-392.099	-305.937
SUMAN	**529.679**	**591.287**

Los movimientos de propiedad, planta y equipo se presenta en el siguiente detalle:

ACTIVO	Saldo 31-12-2011	Ventas/Bajas	Reclasificaciones	Saldo 31-12-12
Terreno revaluado	204.888	0	0	204.888
Propiedades construidas y	92.143	0	0	92.144
Muebles y enseres	36.133	0	0	36.133
Equipo de comunicaciones	5.599	0	0	5.599
Otros Equipos de oficina	5.242	0	0	5.242
Equipo de computación	94.308		3 566.47	97.874
Vehículos	217.733		14500	232.233
Maquinaria	223614.48		6487.57	230.102
Maquinaria revaluada	17563.07			17.563
Total	**897.224**		**24.554.04**	**921.778**

DEPRECIACIÓN ACUMULADA	Saldo 31-12-2011	Depreciación 2012	Reclasificaciones	Saldo 31-12-12
Terreno revaluado	0			0
Propiedades construidas y	6475.82	3839.32		10315.14
Muebles y enseres	18957.39	2286.92		21244.31
Equipo de comunicaciones	5374.96	84.37		5459.33
Otros Equipos de oficina	3618.8	306.70		3925.5
Equipo de computación	81633.93	7017.25		88651.18
Vehículos	105706.73	15309.35		121016.08
Maquinaria	84169.9	57317.91		141487.81
Maquinaria revaluada				
Total	305.937.53	86.161.82		392099.35

(NOTA 11) PROPIEDADES DE INVERSIÒN

En esta cuenta se registran las propiedades que mantiene la Compañía para ser utilizados en futuros proyectos de vivienda o se venderán por lotes de terrenos.

	2012	2011
Terrenos Valor escriturado	425	425
Terrenos Valor Revaluación	2.109.021	2.109.021
SUMAN	2.109.446	2.109.446

Las propiedades de inversión se presentan en el siguiente detalle:

PROPIEDAD	Dimensión m²	Valor Propiedad
Capulíes 8	5.881.84	170.000.00
Capulíes 7	6.425.65	290.766.00
Terreno Nayón lote 6	12.190.81	810.302.30
Terreno Nayón lote 7	12.613.20	838.377.86
Total		2.109.446.16

A la fecha de cierre del período contable no existe restricciones sobre los terrenos.

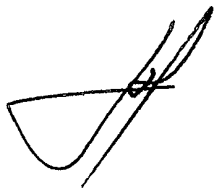
(NOTA 12) INVERSIONES A LARGO PLAZO

En esta cuenta se registra el valor de la inversión en la empresa Subsidiaria Opergama en la cual Andino y Asociados tiene el control.

	2012	2011
Inversiones en Opergama	1.600	0
Valor presente del Patrimonio Opergama (VPP)	0	747.387
SUMAN	1.600	747.387

(NOTA 13) ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

	2012	2011
Activo por Impuesto Diferido	556.065	902.140
SUMAN	556.065	902.140



Los impuestos diferidos son calculados usando el método del pasivo basado en el balance general. Los impuestos diferidos se calculan sobre las diferencias temporarias (imponibles o deducibles) existentes a la fecha del balance que nacen de la comparación entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del reporte financiero.
Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por todas las diferencias temporarias deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad imponible contra las cuales las diferencias temporarias deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

En general, los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden 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 y se presentan netos en los estados financieros

(NOTA 14) OBLIGACIONES FINANCIERAS

En esta cuenta se registran las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, con plazos de vencimiento corriente, y llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas.

Al 31 de diciembre 2012 el detalle es el siguiente:

	2012	2011
Obligaciones Financieras (1)	3.319.229	2.639.401
Obligación Financiera Paula Andino	0	4.762
Porción Corriente Verónica Andino	0	1.473
Porción Corriente Katherine Maldonado	0	847
Porción Corriente Alberto Andino	0	4.742
Interés bancario corto plazo	0	20.800
Capital por Pagar Claudio Mastrangelo	43.794	43.794
Intereses por pagar Claudio Mastrangelo	5.820	1.987
Pxp Unidad Ejecutora Solidaridad	5.140	5.140
Capital por Pagar Hugo Bonilla	155.983	155.983
Intereses por pagar Hugo Bonilla	1.974	1.846
.SUMAN	3.531.940	2.880.775

(1) El detalle de obligaciones financieras al 31 de diciembre del 2012 es el siguiente:

ENTIDAD	FECHA	VALOR	TASA	PLAZO	SALDO
PACIFICO	03/12/12	2 065.986,68	8,95%	300 días	2 065.986,68
PACIFICO	22/08/12	700.000,oo	8,95%	300 días	700.000,oo
PACIFICO	20/12/12	300.000,oo	8,95%	600 días	300.000,oo
BEV	08/06/12	235.000,oo	6,60%	300 días	235.000,oo
INTERESES	POR LOS	PRESTAMOS	AL 31-12-2012		18.242,77
TOTAL					3 319.229,45

(NOTA 15) PROVEEDORES

Son Obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros, al 31 de diciembre 2012 el detalle es el siguiente:

	2012	2011
Proveedores	426.306	630.330
Beneficio Interés Implícito Proveedores Convencionales	-60.161	-78.157
Proveedores Contratistas	133.533	111.233
Cuentas Por Pagar Clientes Institucionales (1)	149.292	287.218
SUMAN	648.970	950.624

(1) Corresponde a anticipos entregados por clientes por casas o por servicios

(NOTA 16) CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

El detalle al 31 de diciembre 2012 es el siguiente:

	2012	2011
Cuentas por Pagar Relacionadas (1)	310.550	937.767
Cuentas por Pagar Otras Relacionadas (2)	1.201.761	1.214.695
Obligación Financiera Paula Andino *	4.839	0
Porción Corriente Verónica Andino *	1.448	0
Porción Corriente Alberto Andino *	4.569	0
P x p Geovanny Maldonado *	55.000	0
SUMAN	1.578.167	2.152.462

*En el año 2012 se realizó la reclasificación de las obligaciones financieras con personas relacionadas.

(1) Cuentas por pagar a OPERGAMA

(2) Las Cuentas por Pagar Otras Relacionadas presentan el siguiente detalle:

Arq. Alberto Andino	1.141.845
Ing. Paula Andino	24. 849
Sra. Katherine Maldonado	8 448
Sra. Isabel de Maldonado	9 436
Sr. Jhon Alfonso Forero	676
Sra. Sylvana Maldonado	16507
Total	1.201. 761

(NOTA 17) OTRAS CUENTAS POR PAGAR

En esta cuenta se incluyen otras obligaciones presentes de la Compañía por efecto de eventos pasados. Al 31 de diciembre 2012 el detalle es el siguiente:

	2012	2011
Tarjetas de Crédito	3.338	2.984
Cuenta por Pagar Desistimientos (1)	67.074	115.457
Cuenta por Pagar Exceso De Pago	4.209	2.268
Otras Cuentas por Pagar Clientes	5.731	6.435
SUMAN	80.352	127.144

(1) Corresponde a obligaciones con clientes que a los cuales por razones personales o cláusulas estipuladas en los respectivos contratos han solicitado se les devuelva el anticipo entregado.

Para la devolución se realiza el cálculo de los intereses de acuerdo a lo señalado en el contrato.

(NOTA 18) BENEFICIOS SOCIALES Y LABORALES POR PAGAR

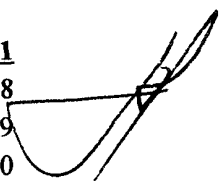
En esta cuenta se registran los valores correspondientes a obligaciones pendientes con los empleados al 31 de diciembre 2012

	2012	2011
Sueldos Empleados	115.448	70.265
Utilidades Empleados	20.377	26.908
Cuenta por Pagar Liquidaciones De Oficina	5.822	2.333
Décimo Tercer Sueldo	4.877	3.052
Décimo Cuarto Sueldo	5.632	5.606
Aportes IESS por Pagar	9.952	8.554
Fondos de Reserva por Pagar	687	451
SUMAN	162.795	117.169

(NOTA 19) OBLIGACIONES FISCALES

Corresponden a los saldos acreedores que cubren las obligaciones con el Servicio de Rentas Internas

	2012	2011
Retención del Impuesto a la Renta	6.479	14.118
Retenciones del IVA	20.589	16.619
Impuesto a la Renta por Pagar (1)	374	0
Anticipo Impuesto a la Renta por Pagar	36.263	57.637
SUMAN	63.705	88.374



(1) El impuesto a la renta por pagar corriente se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad imponible difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el organismo de control tributario al final de cada período; para el año 2013 la tarifa del Impuesto a la Renta es del 22%.

(NOTA 20) PRESTAMOS BANCARIOS LARGO PLAZO

Constituye la porción no corriente de las obligaciones con bancos, al 31 de diciembre 2012 presenta el siguiente detalle:

	2012	2011
Préstamos Bancarios		4.569
Paula Andino	0	75.757
SUMAN	0	80.326

Para el año 2012 el préstamo de Paula Andino se reclasificó a Préstamos Relacionadas

(NOTA 21) PROVEEDORES DE TERRENOS A LARGO PLAZO

	2012	2011
Cuentas por Pagar Terrenos (1)	1.074.139	1.087.972
Deterioro Cuentas por Pagar Terreno	-53.456	-41.780
Beneficio Interés Implícito	0	-36.334
SUMAN	1.020.683	1.009.858

(1) Un detalle de cuentas por pagar terrenos es el siguiente:

MARTHA CHAMORRO	20 958,95
JAIME JARAMILLO	146 355,75
JUAN FRANCISCO PROAÑO	459 264,52
GASPAR GRANADO	447 560,28
TOTAL	**1 074 139,50**

(NOTA 22) ANTICIPO CLIENTES

En esta cuenta se registra la porción no corriente de los fondos recibidos anticipadamente por parte de los clientes para la adquisición de casas en los proyectos que actualmente están en construcción.

	2012	2011
Anticipo Clientes Inmobiliarios (1)	5.471.488	3.382.289
Anticipo Clientes por Honorarios (2)	82.459	72.849
Depósitos por Confirmar Clientes	171.596	157.948
SUMAN	5.725.543	3613086

(1) El detalle de Anticipo Clientes Inmobiliarios es el siguiente:

ANTICIPO CLIENTES INMOBILIARIOS	VALOR
Anticipo Clientes Casas	4.908.092
Anticipo de clientes por terrenos	307.693
Anticipo de clientes por parqueaderos	36.487
Anticipo a venta de activos fijos	172.595
Anticipo de clientes por bodegas	4.500
Anticipo de clientes por locales comerciales	42.121
TOTAL	5.471.488

(2) El detalle de Anticipo Clientes por Honorarios es el siguiente:

Anticipo honorarios por construcción	53.082
Anticipo honorarios por planificación	23.892
Anticipo honorarios por gerencia de proyectos	3.878
Anticipo honorarios por comisiones de venta	1.607
TOTAL	**82.459**

(NOTA 23) CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS LARGO PLAZO

El detalle al 31 de diciembre 2012 es el siguiente:

	2012	2011
Paula Andino	70.499	0

ENTIDAD	FECHA	VALOR	TASA	PLAZO	SALDO
PAULA ANDINO	23/03/07	96.218,oo	9,50%	15 AÑOS	70,499,oo

Sobre este crédito existe un saldo a corto plazo por un valor de $ 4.839,20

En el año 2011 esta cuenta estuvo considerada dentro de la cuenta préstamos bancarios a largo plazo.

(NOTA 24) PROVISIONES LARGO PLAZO

En esta cuenta se registra la porción no corriente de las provisiones por beneficios post-empleo generados durante la contratación del personal de la empresa.

	2012	2011
Provisión Jubilación Patronal (1)	110.747	80.045
Provisión Desahucios	63.208	51.647
Provisión Garantías y Costos no Facturados de Obra por Pagar (2)	264.867	338.539
SUMAN	438.822	470.231

(1) El cálculo actuarial fue realizado por el Dr. Rodrigo Arroba y el valor de gastos no deducibles registrado en el período es :

GASTO JUBILACION PATRONAL	2 039,80
GASTO JUBILACION PATRONAL	9 354,27

(2) Corresponde a provisiones realizadas en el año 2009 para cubrir los costos posventa de todos los proyectos cerrados

(3)

(NOTA 25) PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

Los impuestos diferidos son calculados usando el método del pasivo basado en el balance general. Los impuestos diferidos se calculan sobre las diferencias temporarias (imponibles o deducibles) existentes a la fecha del balance que nacen de la comparación entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del reporte financiero.

Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

	2012	2011
Pasivos por Impuestos Diferidos	530.839	711.008
SUMAN	530.839	711.008

(NOTA 26) PATRIMONIO

El patrimonio de la compañía está conformado de la siguiente forma:

	2012	2011
Capital social (1)	268.200	268.200
Reserva legal (2)	35.640	34.608
Resultados de ejercicios anteriores (3)	1.107.964	1.048.165
Superávit revaluación de P P y E	329.653	326.518
Resultados acumulados NIIF por primera vez	1.247.134	1.248.041
Resultado del ejercicio (4)	19.608	59.798
SUMAN	3.008.199	2.985.330

(1) Composición del capital social

SOCIO	NUMERO DE PARTICIPACIONES	VALOR SUSCRITO Y PAGADO	PORCENTAJE
Verónica Andino Maldonado	134.100	$ 134.100,00	50%
Camila Alejandra Andino Maldonado	134.100	$ 134.100,00	50%
TOTAL	**268.200**	**$ 268.200,00**	**100,00%**

(2) De acuerdo con la ley, la compañía está obligada a apropiar como reserva legal el 5% de sus utilidades netas anuales, hasta que este alcance por lo menos el 20% del capital social.

(3) El movimiento de la cuenta Resultado de ejercicios anteriores es el siguiente:

Resultados de ejercicios anteriores al 31-12-2011	$ 1 048.165,00
Más utilidades de socios del año 2011	$ 59.799,47
Total saldo al 31-12-2012	$ 1 107.964,47

(4) Corresponde a la utilidad del período $ 125.927.75 menos el valor de las apropiaciones por la participación de trabajadores, el impuesto a la renta causado y la reserva legal del año 2012, conforme se indica en el siguiente detalle:

Utilidad del Período 2012		**125.928**
(-) 15% Participación Laboral		18.889
Resultado antes del Impuesto a la Renta		**107.039**
(+) Gastos no deducibles	287901	
(-) Ingresos Exentos	19.292	
Base Imponible	**375. 648**	
(-) Impuesto a la Renta 23%		86.399
(-) 5% Reserva legal		1.032
Saldo de Utilidades para los accionistas		**19.608**

Impuesto a las Ganancias

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta para el año 2012, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución. Para el cálculo del Impuesto a la Renta Causado correspondiente al año 2012, se realizó la siguiente conciliación tributaria.

UTILIDAD CONTABLE	125.928
15% Participación Trabajadores	18.889
(+) Gastos no deducibles	287.901
(-) Ingresos Exentos	19.292
BASE IMPONIBLE	**375.648**
23% Impuesto a la Renta	86.399
Gasto por Impuesto a las Ganancias Corriente	**86.399**

(NOTA 27) VENTAS

En este grupo se presentan los ingresos ordinarios de la Compañía; las ventas de casas se reconocen en función del precio fijado en el contrato de venta., mas menos ajustes ya sea por costos adicionales, descuentos , cobro de reajustes por variación en las fechas de entrega

Al 31 de diciembre del 2012 se presenta en el siguiente detalle:

	2012	**2011**
Ventas de Casas	2.723.132	3.757.925
Ventas de Materiales	394	21.729
Honorarios	147.977	271.131
Ingresos por Impuestos Diferidos (1)	19.292	57.334
Otros Ingresos (2)	7.169	1.515
SUMAN	2.897.964	4.109.634

(1) El detalle de ingresos diferidos es el siguiente:

Ingreso Diferido Por Jubilación Patronal	448,76
Ingreso Beneficio Financiero Proveedores	7 166,25
Ingreso Beneficio Financiero Proveedores Terreno	11 676,68
TOTAL	**19.291.69**

(2) El detalle de otros ingresos es el siguiente:

Alquiler Maquinaria	1 012,50
Trabajos Varios	4 856,23
Arriendo Vivienda	1 300,00

(NOTA 28) COSTO DE VENTAS

Está representado por los costos incurridos en la venta de bienes y servicios.

	2012	2011
Costo de Ventas	2.115.228	3.250.335

Los costos de ventas comprenden los costos de proyectos inmobiliarios propios así como los costos de proyectos por honorarios y se presentan de la siguiente manera:

PROYECTOS INMOBILIARIOS PROPIOS		**2.051.679**
Terreno	149.476	
Planificación	17.190	
Costos Directos	1.468.728	
Costos Indirectos De Obra	63.882	
Promociones y Ventas	30.568	
Costos Financieros	9.735	
Impuestos, Gastos Legales, Seguros y Garantías	21.910	
Costos Administrativos Oficina Central	290.190	
COSTOS PROYECTOS POR HONORARIOS		**63.549**
Planificación para Terceros	4.320	
Construcción para Terceros	56.931	
Gerencia de Proyectos de Terceros	10	
Ventas para Terceros	2.288	
Total Costo de Ventas		**2.115.228**

(NOTA 29) GASTOS ADMINISTRATIVOS

Está conformado por los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía, un detalle se presenta a continuación:

	2012	2011
Gastos Financieros	45.168	0
Gasto Recursos Humanos	203.375	420.168
Gasto Impuesto a la Renta	169.912	105.340
Utilidades Trabajadores		26.325
Gastos Oficina	29.266	48.701
Gastos Comunicaciones	11.917	15.973
Gastos Transporte	25.150	24.103
Gasto Contribuciones Cámara y Colegio	1.874	50
Gasto Impuestos	14.293	22.396
Gastos Legales	2.615	19.714
Gastos de Diseño	126	0
Gastos Equipo y Maquinaria	662	0
Gastos Asistencia Técnica	2.649	5.525
Gasto Depreciación	86.169	60.159
Gasto Cuentas Incobrables	14.772	6.756
Gasto por Deterioro de Cuentas Incobrables	0	8.160
Gasto Impuesto a la Renta Diferido	0	35.074
Gasto Impuesto a la Renta Diferido no Compensado	0	20.982
Gasto Auditoría Externa	0	2.835
Gasto Honorarios Profesionales	0	39.468
SUMAN	607.948	861.729

(NOTA 30) GASTOS DE VENTA

Está representada por los gastos incurridos en la publicidad para venta de los proyectos.

	2012	2011
Gasto Ferias, Telemarketing y Volanteo	16.820	15.934
Gasto Anuncios, Prensa, Revistas	0	725
Gasto Material Publicitario	0	110
SUMAN	16.820	16.769

(NOTA 31) INGRESOS NO OPERACIONALES

Constituyen otros ingresos que no son del curso ordinario de las actividades de la compañía, al 31 de diciembre 2012 se presenta el siguiente detalle:

	2012	2011
Venta de Propiedades, Planta Y Equipo	0	56.071
Ingreso por Baja De Cuentas	0	142
Ingreso Beneficios Interés Implícito	0	65.064
Ingresos Financieros Proveedores Terrenos	0	13.414
Ingreso por Liquidaciones	0	2.087
Ingresos por Venta De Garaje	1.474	0
Intereses Ganados	4.858	3.783
Ingreso Multas Cobradas	21.903	6.664
Ingreso Arriendo Vivienda	0	400
Ganancia por Reavalúo de Activos de Inversión	0	86.570
SUMAN	28.235	234.195

(NOTA 32) GASTOS NO OPERACIONALES

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

	2012	2011
Gato Intereses por Terreno	35.112	45.120
Gasto Interés Implícito Proveedores	25.163	7.025
Gasto Intereses y Multas GND	0	27.321
Gasto por Mantenimiento de Cuenta	0	20
Gasto de Propiedades de Inversión	0	66.085
Pérdida Maquinaria Obsoleta	0	0
SUMAN	60.274	145.571

PUNTOS DE INTERÉS

Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones

En el suplemento de Registro oficial No 351, del 29 de diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI) el cual busca desarrollar las actividades productivas en el Ecuador y establece, reforma y deroga importantes cuerpos legales, con aplicación desde enero de 2011, entre las más importantes tenemos:

En el COPCI se estipula una reducción progresiva para todas las sociedades, de (un) punto anual en la tarifa del impuesto a la Renta, fijándose en 24% para el ejercicio fiscal 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios.

Establece la rebaja de 10 puntos del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura.

Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código de la Producción, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas

obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva.

Exonera del anticipo del impuesto a la renta durante los periodos fiscales en los que no reciban ingresos gravados, los proyectos productivos agrícolas de agroforestería y de silvicultura de especies forestales, con etapa de crecimiento superior a un año.

La fórmula del anticipo cambiará para comercializadoras y distribuidoras de combustible en el sector automotor, el coeficiente correspondiente al total de ingresos gravables a efecto de impuesto a la renta será reemplazado por el cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total del margen de comercialización correspondiente.

Establece la deducción del 100% adicional a la depreciación y amortización que correspondan a la adquisición de maquinarias, equipos, equipos y tecnologías destinadas a la implementación de mecanismos de producción más limpia, a mecanismos de generación de energía de fuente renovable (solar, eólica o similares) o a la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva, y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, que no hayan sido requeridos por la autoridad ambiental competente.

Los pagos de intereses de créditos externos y líneas de crédito abierta por instituciones financieras del exterior, legalmente establecidas como tales; y que no se encuentren en paraísos fiscales son deducibles y no se sujetan a retención en la fuente.

Exonera del pago del Impuesto a la Renta los ingresos que obtengan los fideicomisos mercantiles siempre que no se realicen actividades empresariales u operen negocios en marcha.

Hasta el año 2013, no estarán sujetos a retención del Impuesto a la Renta, los pagos al exterior realizados por empresas públicas, por concepto de prestación de servicios necesarios, dentro de sectores estratégicos, para la ejecución de obras prioritarias.

Están exonerados del IR los intereses pagados por trabajadores por concepto de préstamos realizados por la sociedad empleadora para que el trabajador adquiera acciones o participaciones de dicha empleadora, mientras el empleado conserve la propiedad de las acciones.

Las sociedades que transfieran de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, podrá diferir el pago de su impuesto a la renta y su anticipo, hasta por cinco ejercicios fiscales con el correspondiente pago de intereses, siempre que tales acciones se mantengan en propiedad de los trabajadores. Si se transfieren las acciones fuera de los límites mínimos, la sociedad deberá liquidar el Impuesto a la renta en el mes siguiente.

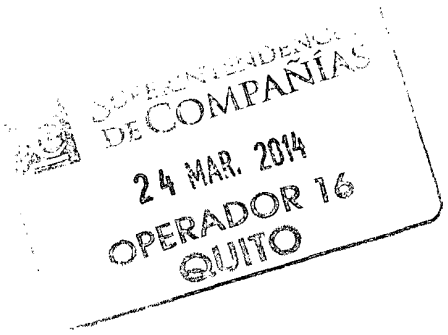
Reversión de Gastos no Deducibles

El Servicio de Rentas Internas en la Resolución NAC.DGECCGC12-0009 Publicada en el Registro Oficial 718 del 6 de Junio 2012. Respecto a la "REVERSIÓN DE GASTOS NO DEDUCIBLES E IMPUESTOS DIFERIDOS" **Numeral 2)** "*La aplicación de la deducibilidad de costos y gastos para efectos de la determinación de la base imponible al Impuesto a la Renta, se rige por disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación, y en ninguno de estos cuerpos normativos se encuentra prevista la aplicación de una figura de "reverso de gastos no deducibles", para dichos efectos*"

Numeral 3) "En consecuencia, aquellos gastos que fueron considerados por los sujetos pasivos como no deducibles para efectos de la declaración del impuesto a la renta en un determinado ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros, por cuanto dicha circunstancia no está prevista en la normativa tributaria vigente....."

EVENTOS SUBSECUENTES

No existieron eventos, entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión del presente informe (noviembre 17, 2013) que, en opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Arq. Alberto Andino
GERENTE GENERAL

Jacqueline Flores
CONTADORA GENERAL