

ALZAMY S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

ACTIVOS	Notas	2013	2012
Efectivo y equivalentes de efectivo		33,871	190,692
Cuentas por cobrar	5	1,079,457	1,106,556
Partes relacionadas	6	103,219	26,964
Inventarios	7	2,985,661	8,337,362
Gastos anticipados		0	2,120
Total activo corriente		4,202,208	9,663,694
Maquinarias y equipos, neto	8	173,391	100,618
Inversiones	9	122,374	452,832
Cuentas por cobrar y otros		6,941	7,048
Total activos		4,504,914	10,224,192
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones financieras	10	941,737	3,044,952
Cuentas por pagar	11	2,003,694	5,781,600
Gastos acumulados		19,069	35,123
Total pasivo corriente		2,964,500	8,861,675
Partes relacionadas	6	1,263,165	983,342
Obligaciones por beneficios a los empleados	12	16,338	21,001
PATRIMONIO			
Capital social	14	800	800
Aporte futuras capitalizaciones	14	1,162,742	1,171,426
Resultados acumulados	14	(902,631)	(814,052)
Total patrimonio		260,911	358,174
Total pasivos y patrimonio		4,504,914	10,224,192

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. José Fernando Nevárez
Representante Legal

Alzamy S.A.
CPA. Alexandra Barros
Contadora

ALZAMY S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2013	2012
Ventas	6,556,696	5,182,006
Costo de ventas	(6,016,513)	(4,667,694)
Utilidad bruta	640,183	514,312
Gastos operacionales	(816,868)	(1,208,070)
Otros ingresos	168,186	344,352
(Pérdida) antes de impuesto a las ganancias	(8,499)	(349,406)
Impuesto a las ganancias	(71,110)	(59,021)
(Pérdida) neta del ejercicio	(79,609)	(408,427)

Notas

1

1

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. José Fernando Nevárez
Representante LegalCPA. Alexandra Barros
Contadora

ALZAMY S.A.

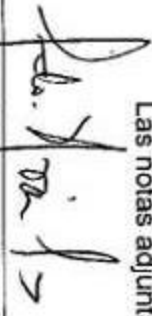
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Resultados acumulados-----				
	Capital social	Aporte futuras capitalizaciones	Resultados acumulados NIIF	Resultados acumulados	Total resultados acumulados
Saldos a diciembre 31, 2011	800	1,162,742	(337,857)	(74,138)	(411,995)
Aportes de capital, ver Nota 14. PATRIMONIO Ajustes		8,684		6,370	6,370
(Pérdida) neta del ejercicio				(408,427)	(408,427)
Saldos a diciembre 31, 2012	800	1,171,426	(337,857)	(476,195)	(814,052)
Devolución de aportes de capital Ajustes		(8,684)		(8,970)	(8,970)
(Pérdida) neta del ejercicio				(79,609)	(79,609)
Saldos a diciembre 31, 2013	800	1,162,742	(337,857)	(564,774)	(902,631)
					260,911

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. José Fernando Nevárez
Representante Legal


CPA. Alexandra Barros
Contadora

ALZAMY S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
(Pérdida) neta del ejercicio	(79,609)
Ajustes para reconciliar la (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo neta provisto (utilizado) en actividades de operación	20,719
Depreciación	17,891
Impuesto a las ganancias	71,110
Obligaciones por beneficios a los empleados	(4,663)
Devolución aportes de capital	(8,684)
Cambios netos en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar y otros	(1,076,052)
Inventarios	3,518,722
Cuentas por pagar y otros	(2,255,993)
Efectivo neta provisto (utilizado) en actividades de operación	1,706,600
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Adquisición de maquinarias y equipos, neta	(90,664)
Aumento de inversiones	330,458
Efectivo neta provisto en actividades de inversión	239,794
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:	
(Disminución) de obligaciones	(2,103,215)
Efectivo neta (utilizado) en actividades de financiación	(2,103,215)
(Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo	(156,821)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	190,692
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	33,871

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. José Fernando Nevárez
Representante Legal

CPA. Alexandra Barros
Contadora

ALZAMY S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

El 28 de noviembre del 2006, en la Ciudad de Guayaquil, quedó inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil la escritura de constitución de la Compañía ALZAMY S.A.

La Compañía se encuentra urbanizando 16.62 hectáreas de terreno por la construcción del proyecto "Portón de Beata" ubicado a la altura del Km. 15 ½ de la Vía Daule del Cantón Guayaquil, Provincia de Guayas.

Al 31 de diciembre del 2013, se han recibido anticipos de clientes por un monto de US\$1,682,589 (2012: US\$2,774,457), por contratos de promesa compra – venta por US\$14,402,133 correspondientes a la reserva de 572 viviendas del proyecto "Portón de Beata", ver Nota 11, CUENTAS POR PAGAR.

Al 31 de diciembre del 2013, se han reconocido ingresos por la venta de 274 (2012: 210) viviendas, por US\$6,656,696 (2012: US\$5,182,006) y su respectivo costo por US\$6,016,513 (2012: US\$4,667,694), ver Nota 2, BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES, Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias.

Con fecha 2 de octubre del 2013, mediante Resolución SC-IJ-G-13-0265, se declaró la intervención de la Compañía, por estar incurso en la causal tercera del artículo 354 de la Ley de Compañías, con el objeto de supervigilar su marcha económica y propiciar la corrección de las irregularidades advertidas y las que se presenten durante el proceso de intervención. Con fecha 24 de octubre del 2013, el Representante Legal de la Compañía solicita mediante trámite No. 75563, el levantamiento de la intervención por cuanto no tiene razón de ser y todos los supuestos incumplimientos que han dado paso a la misma se encuentran en regla.

Con fecha 5 de noviembre del 2013, el Interventor de la Compañía, presenta el informe de intervención de fecha 4 de noviembre del 2013, en el que se indica que la Compañía ha superado las causales que originaron la intervención, por lo que según lo dispuesto en el artículo 357 de la Ley de Compañías, esta debe levantarse, ver Nota 16, EVENTOS SUBSECUENTES.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido emitidos con la autorización de la y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 25 de octubre del 2013.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

c) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que de lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y equivalentes de efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos e inversiones temporales cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán

correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente. jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se

g) Obligaciones por beneficios a empleados

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22% (2012: 23%), sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo.

f) Impuesto a las ganancias

Anticipos de clientes incluye los valores recibidos de los clientes por reservaciones de vivienda del proyecto "Portón de Beata" y "Valles de Beata".

e) Anticipos de clientes

Maquinaria y equipos	20 años
Equipos de oficina	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de computación	3 años

La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Las maquinarias y equipos se presentan al costo histórico.

d) Maquinarias y equipos

Incluye el terreno y los valores desembolsados por la construcción de las viviendas del proyecto "Portón de Beata".

c) Inventarios

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

La escritura de compra-venta se entrega una vez que el cliente ha cancelado la totalidad del valor de la vivienda, y que el terreno haya sido restituído por parte del Fideicomiso a la Compañía.

La Compañía reconoce el ingreso por venta de las viviendas considerando lo siguiente: 1) firma de actas de entrega; y, 2) celebración de contrato de comodato precario.

Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

Participación a trabajadores

El derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida.

La Compañía no mantiene provisiones en caso de posibles pérdidas basadas en que la transferencia del inmueble aún no se ha realizado hasta la cancelación de la obligación por parte del cliente.

b) Riesgo de tasa de interés

Surge de las obligaciones financieras. Todas las operaciones devengan tasas de interés variables. La Compañía está dentro del segmento corporativo con tasas más competitivas gracias a nuestra fortaleza financiera y puntual cumplimiento de las obligaciones.

La Compañía analiza y evalúa continuamente estas tasas y su impacto en el flujo de efectivo, en las variables macroeconómicas del país y del mundo.

Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de las cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

Cuentas (1)	2013	2012
Clientes y otros	1,021,883	1,007,872
	57,574	98,684
	<u>1,079,457</u>	<u>1,106,556</u>

ACTIVIDAD ECONÓMICA

Corresponde al saldo pendiente de cobro generado por la venta de viviendas, ver Nota 1.

Partes Relacionadas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de las cuentas por cobrar a corto plazo con partes relacionadas están compuestos de la siguiente manera:

	2013	2012
Jose Fernando Nevarez Y.	71,175	16,880
Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A.	0	8,684
Asociación Propietarios Portón Beata	22,996	0
Peñaredonda Enrique	8,684	0
Candesell S.A.	364	1,400
	<u>103,219</u>	<u>26,964</u>

31 de diciembre del 2013, las inversiones corresponden al saldo de los valores acordados y restituidos al Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata por US\$122,374 (2012: US\$452,832), ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata.

V. ERSIONES

Saldo neto al inicio del año	100,618	109,602
Adiciones	93,666	11,735
Retiros y/o bajas, neto	(3,002)	0
Depreciación	(17,891)	(20,719)
Saldo neto al final del año	173,391	100,618
	2013	2012

31 de diciembre del 2013 y 2012, el movimiento de maquinarias y equipos, neto es el siguiente:

VI. MAQUINARIAS Y EQUIPOS, NETO

31 de diciembre del 2013 y 2012, los inventarios están compuestos de la siguiente manera:

Corresponde a terrenos y a desembolsos de proyectos futuros y los costos de urbanización que se liquidarán al final de la obra.

Corresponde a 236 (2012: 362) viviendas del proyecto "Portón de Beata".

31 de diciembre del 2013 y 2012, los inventarios están compuestos de la siguiente manera:

Construcción en proceso (1)	413,285	774,879
Viviendas (2) y (3)	2,560,531	7,550,638
Obras en construcción	11,845	11,845
	2,985,661	8,337,362
	2013	2012

INVENTARIOS

31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de las cuentas por pagar a largo plazo son partes relacionadas están compuestos de la siguiente manera:

Cardesell S.A.

Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A.

Cuentas por pagar sin fecha de vencimiento que no generan intereses.

2013	727,941	286,300
2012	697,042	983,342
	1,263,165	(1)

OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las obligaciones financieras se forman de la siguiente manera:

	2013	2012
Banco del Pacífico		
Préstamos con vencimientos hasta octubre del 2013, con tasas de interés que fluctúan entre el 5% y 9.15% anual	648,237	2,332,174
Banco Bolivariano		
Préstamos con vencimientos hasta septiembre del 2013, con tasas de interés que fluctúan entre el 8.89% y 9.70% anual (1)	212,500	621,222
Derconcorp S.A.		
Préstamo con vencimiento en febrero del 2013, con tasa de interés del 12.50% anual	55,000	60,000
Balwin Business LLC	26,000	26,000
Sobregiro bancario	0	5,556
	941,737	3,044,952

(1) Ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Garantías bancarias.

CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de las cuentas por pagar está compuesto de la siguiente manera:

	2013	2012
Proveedores (1)	1,954,704	5,646,542
Proveedores	43,697	119,499
Otros	5,293	15,559
	2,003,694	5,781,600

Corresponde a los anticipos recibidos de clientes del proyecto "Portón de Beata" y "Valles de Beata", ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA.

OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al empleador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

El 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía tiene registrada una provisión por jubilación patronal y por desahucio sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, el movimiento de las provisiones es el siguiente:

	Jubilación	Desahucio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2011	18,926	7,713	26,639
Reverso	(2,007)	(3,631)	(5,638)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	16,919	4,082	21,001
Reverso	(4,581)	(82)	(4,663)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	12,338	4,000	16,338

IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22% (2012: 23%).

El 31 de diciembre del 2013 y 2012, la conciliación entre la (pérdida) según estados financieros y la utilidad (pérdida) gravable, es como sigue:

	2013	2012
= (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	(8,499)	(349,406)
Gastos no deducibles y otros, netos	258,240	59,271
Utilidad (pérdida) gravable	249,741	(290,135)
Impuesto mínimo	71,110	59,021

ESTRATEGIA MONITOREO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de ochocientas acciones ordinarias y alternativas de valor nominal de US\$1.00 cada una.

Aporte futuras capitalizaciones

Con fecha 31 de diciembre del 2012 y 2011, se registra aporte de la Compañía Promotora Inmobiliaria L.F.G.S.A. por US\$8,684 y 32,000 mts2 de terreno, valorados en US\$192,000, respectivamente.

Con fecha 31 de agosto del 2009, se registra aportes de la Compañía La Candelaria S.A. y Sociedad en Predios Rústicos Guayaqueños S.A. de 63,001.86 y 39,125 mts2 de terreno, cada uno valorado en US\$315,009 y US\$195,625, respectivamente.

Con fecha 30 de julio del 2009, se registra aporte de la Compañía La Candelaria S.A. de 54,368.27 mts2 de terreno, valorados en US\$256,908.

La fecha de este informe la Junta General de Accionistas no ha resuelto la capitalización de estos valores.

Resultados acumulados

La Resolución No. SC/IC/CPA/IRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas de Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de asociación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

Los ajustes acumulados por transición a las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF

De acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera 1, el siguiente cuadro muestra los ajustes causados por la transición de Normas Ecuatorianas de Contabilidad a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, así tenemos:

	31/12/2011	1/1/2011
Patrimonio de acuerdo a NEC	1,089,404	955,197
Ajustes a la fecha de transición NEC a NIIF		
Reclasificación a inventarios	2,447,686	0
Maquinarias y equipos	(51,990)	0
Reclasificación de cargos diferidos a inventarios	(2,447,686)	0
Ajustes de cargos diferidos	(259,228)	0
Asociación patronal y desahucio	(26,639)	0
Ajustes en la fecha de transición NEC a NIIF	(337,857)	0
Patrimonio de acuerdo a NIIF 31/12/2011	751,547	955,197

COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Garantías bancarias

El 31 de diciembre del 2013, las obligaciones con instituciones financieras están garantizadas con hipotecas y contratos mutuo de firma por US\$1,965,176 (2012: US\$1,140,367).

La Compañía mantiene hipoteca abierta a favor del Banco Bolivariano por los solares 1, 2, 3, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29 de la manzana 383 y solares 57, 65 y 66 de la manzana 386 del Conjunto Residencial Portón de Beata.

Garantías bancarias a favor del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

La Compañía mantiene garantías bancarias a favor del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda por un monto de US\$510,000 (2012: US\$450,000), para garantizar la entrega oportuna de la respectiva unidad habitacional de acuerdo a plazos estipulados en los contratos de construcción de cada uno de los clientes que fueron beneficiados por el Bono de Vivienda Urbana Nueva.

Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata

El 30 de noviembre del 2009 se celebró el "Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata" con la Administradora Fiduciaria del Pacífico S.A., cuyo constituyente y beneficiario es la Compañía Alzamy S.A., el mismo que cuenta con un patrimonio autónomo conformado por aportes en efectivo y terrenos. Esta escritura fue inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el 24 de diciembre del 2009.

Mecanismo escritura pública del 13 de abril del 2010, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil, el 11 de junio del 2010, se reforma el Fideicomiso, se rectifica y ratifica hipoteca abierta entre Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata, Alzamy S.A. y Banco del Pacífico S.A.

Aj 31 de diciembre del 2011, la Compañía ha suscrito 572 contratos de Promesa de Compra por la reserva de viviendas del Conjunto Residencial Portón de Beata.

Contrato de Comodato Precario

La Compañía ha firmado contratos bajo el concepto de Comodato Precario, en el cual el cliente ha solicitado al representante legal de la Compañía que le permita usar y habitar, junto con su familia, el inmueble en compra-venta.

El comodato materia del presente contrato, es gratuito por su naturaleza y por los fines que persigue, y queda sometido a las siguientes condiciones:

- El único uso que la Comodataria le puede dar al inmueble materia de este contrato es el de vivienda para ella y su familia.
- Los gastos de instalación de los medidores para el consumo de agua potable, energía eléctrica y líneas telefónicas, al igual que los del consumo propiamente dicho, serán de exclusiva cuenta de la Comodataria.
- Todos los gastos de conservación del inmueble serán de cuenta de la Comodataria, incluyendo los impuestos prediales, energía eléctrica, teléfono, agua potable, alcantarillado, gastos de mantenimiento, expensas comunes del bloque y cualquier otro relacionado con el inmueble.
- El cliente no podrá ceder los derechos que tiene sobre el inmueble objeto de este comodato a favor de terceras personas. Tampoco podrá ceder la tenencia del bien de raíz materia del presente instrumento a terceras personas.
- La Compañía podrá en cualquier momento, por cualquier concepto, solicitar al cliente, la desocupación del bien materia del préstamo de uso que se constituye por este instrumento, para lo cual se le comunicará con una notificación escrita concediéndole el término de 30 días para la desocupación total del inmueble.
- El cliente no podrá realizar ningún tipo de cambio, modificación, construcción ni aumentos en el inmueble entregado en comodato precario, a no ser que cuente con una autorización expresa de la Compañía.

Acuerdo en la Defensoría del Pueblo de la Compañía contra Interguaya

De acuerdo al expediente No. 251-2013 que consta en la Defensoría del Pueblo, el trámite se basa en una queja interpuesta por el intento de corte del servicio de agua potable para todo el proyecto "Portón de Beata", así como el intento de cobro de la deuda

de agua potable que Interagua ha contabilizado como de uso de la Compañía, más aún cuando a Compañía no ha utilizado dicho servicio, sino los propietarios y residentes de "Barrio de Beza". Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, la Compañía "Tributos de Beza" de fiscalización de obra con Interagua por un monto aproximado de US\$25.535 por pago de 1 año.

La deuda actual asciende a US\$139.134, y es probable que la Compañía tenga que cancelar parcialmente esta deuda una vez que todos los clientes se regularicen con Interagua. No existe una estimación exacta del monto que deberá cancelar la Compañía por la diferencia entre metros cúbicos del consumo registrado del macromedidor de paso y la sumatoria interna por cada medidor ubicado dentro del conjunto residencial.

3. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 3 de febrero del 2014, mediante Resolución SC-INA-F-DNRH-G-2014-013 se resuelve el levantamiento de la medida de intervención que pesa sobre la Compañía; por haberse superado las causales que motivaron su declaratoria; sin que esto impida seguimientos de control por parte del Departamento de Intervención y Control de la Superintendencia de Compañías.

ALZAMY S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes



A los miembros del Directorio y Accionistas de
ALZAMY S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de ALZAMY S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y de control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



6. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de ALZAMY S.A. al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Asuntos de énfasis

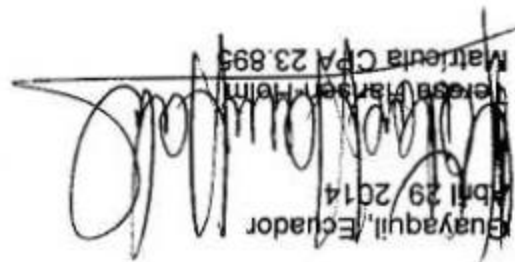
7. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantiene con partes relacionadas saldos por cobrar por US\$103,219 (2012: US\$26,964) y por pagar de US\$1,263,165 (2012: US\$983,342), tal como se expone en la Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

8. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía presenta pérdidas acumuladas de US\$564,547 (2012: US\$485,165).

9. Con fecha 2 de octubre del 2013, mediante Resolución SC-IJ-G-13-0265, se declaró la intervención de la Compañía, ver Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA Y 16. EVENTOS SUBSECUENTES.

10. El Informe de Cumplimiento Tributario de ALZAMY S.A. al 31 de diciembre del 2013, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.


Hansén-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC.RNAE-1003


Hansén-Holm & Co. Cia. Ltda.
Matrícula CPA 23.895
Ecuador
Año 29/2014

