ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

Informe de Auditoria
Al 31 de Diciembre del 2010

INDICE

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
28 ABR. 2011
OPERADOR 25
QUITO

Opinión de los Auditores Independientes 1-2

Balance General 3

Estado de Resultados 4

Estado de Evolución del Patrimonio 5

Estado de Flujos de Efectivo 6-7

Notas a los Estados Financieros 8-20

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
26 ABR. 2011
OPERADOR 25
QUITO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Junta de Directores de
ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S. A.**, al 31 de diciembre del 2010, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, Así como el resumen de los principales principios y/o practicas contables significativas y otras notas aclaratorias.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (N.E.C.). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca los estados financieros con base a nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (N.I.A.A.) Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

4. Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la Compañía **ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.,** a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía **ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.** Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios y/o practicas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

5. En nuestra opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de **ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.**, al 31 diciembre del 2010, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

6. Los balances al 31 de diciembre del 2008, que se presentan adjuntos son con fines comparativos, los mismos que fueron auditados por nuestra firma cuyo informe fue fechado el 27 de abril del 2010.

7. Nuestra opinión sobre el cumplimento de las obligaciones tributarias de **ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.**, correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2010, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Abril 27 del 2011

Reg. Nacional de Firmas de Auditorias No. 74
Registro Nacional de Contadores No. 63

C.P.A. Germán Carrera G.
SOCIO
Registro No. 10.955

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
28 ABR. 2011
OPERADOR 25
QUITO

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
28 ABR. 2011
OPERADOR 25
QUITO

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
Expresado en US Dólares Americanos

ACTIVO	NOTAS	2010	2009
ACTIVO CORRIENTE:			
Efectivo y sus Equivalentes	3	1.053.533,01	15.859,02
Cuentas por Cobrar		27.918,16	48.200,40
Inventarios	4	11.675.338,94	12.336.191,94
Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	5	213.884,89	498.831,35
Total Activo Corriente		12.970.675,00	12.899.082,71
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, Planta y Equipo	6	282.826,99	254.929,32
Total Activo no Corriente		282.826,99	254.929,32
TOTAL ACTIVO		**13.253.501,99**	**13.154.012,03**
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE:			
Obligaciones Bancarias	7	-	101.493,03
Proveedores	8	62.085,03	224.617,32
Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	9	5.392.270,69	6.212.237,99
Total Pasivo Corriente		5.454.355,72	6.538.348,34
PASIVO LARGO PLAZO:			
Préstamos Accionistas	10	6.282.988,12	6.041.475,95
Total Pasivo Largo Plazo		6.282.988,12	6.041.475,95
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital Social	12	1.000,00	1.000,00
Reserva Legal	13	37.418,77	37.418,77
Aporte Futura Capitalización		49.000,00	199.000,00
Utilidades Retenidas		336.768,97	-
Utilidades del Ejercicio		1.091.970,41	336.768,97
Total Patrimonio de los Accionistas		1.516.158,15	574.187,74
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**13.253.501,99**	**13.154.012,03**

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
Expresado en US Dólares Americanos

	NOTAS	2010	2009
INGRESOS			
VENTAS DEPARTAMENTOS TORRES A Y D		7.069.239,66	1.833.075,97
COSTO DE VENTAS TORRES A Y D		(5.128.361,00)	(1.144.717,33)
		1.940.878,66	688.358,64
EGRESOS			
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS		230.945,54	102.121,87
GASTOS FINANCIEROS		22.385,61	10.243,41
		1.687.547,51	575.993,36
OTROS INGRESOS Y (GASTOS) NETOS		25.347,24	10.967,81
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		1.712.894,75	586.961,17
15% PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	11	256.934,21	88.044,18
25% IMPUESTO A LARENTA	11	363.990,13	124.729,25
10% RESERVA LEGAL		-	37.418,77
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		1.091.970,41	336.768,97
Utilidad por Acción		1.091,97	336,77
Promedio Ponderado del número de acciones en circulación		1.000,00	1.000,00

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
Expresado en US Dólares Americanos

	CAPITAL	RESERVA LEGAL	APORTE FUTURA CAPITALIZACION	UTILIDADES RETENIDAS	UTILIDADES DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo al 01 de Enero del 2009	1.000,00					1.000,00
Aporte de Accionistas			199.000,00			199.000,00
Utilidad Neta del Año					336.768,97	336.768,97
Apropiación de la Reserva Legal		37.418,77				37.418,77
Saldo al 31 de Diciembre del 2009	**1.000,00**	**37.418,77**	**199.000,00**	-	**336.768,97**	**574.187,74**
Transferencia a Utilidades Retenidas				336.768,97	(336.768,97)	-
Reversión de Aportes Futura Capitalización			(150.000,00)			(150.000,00)
Utilidad Neta					1.091.970,41	1.091.970,41
Saldo al 31 de Diciembre del 2010	**1.000,00**	**37.418,77**	**49.000,00**	**336.768,97**	**1.091.970,41**	**1.516.158,15**

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
28 ABR. 2011
OPERADOR 25
QUITO

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
28 ABR. 2011
OPERADOR 25
QUITO

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
Expresado en US Dólares Americanos

	2010	2009
EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIONES:		
Valores Recibidos de Clientes	5.443.227,72	3.186.996,31
Pagos a Proveedores, Empleados y Otros	(4.344.495,51)	(4.205.491,67)
Otros Ingresos y (Gastos) Netos	22.318,33	11.339,49
Efectivo Provisto (Utilizado) por las Actividades de Operaciones	**1.121.050,54**	**(1.007.155,87)**
EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Compra de Propiedad, Planta y Equipo	(117.145,69)	(95.726,07)
Producto de la venta de Propiedad, Planta y Equipo	43.750,00	14.285,71
Compra de Terreno	-	(427.638,49)
Efectivo Utilizado en las Actividades de Inversiones	**(73.395,69)**	**(509.078,85)**
EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
(Disminución) Aumento Obligaciones Bancarias	(101.493,03)	101.493,03
Aumento de Prestamos Accionistas	91.512,17	1.057.052,05
Efectivo Provisto por las Actividades de Financiamiento	**(9.980,86)**	**1.158.545,08**
Aumento (Disminución) del Efectivo	1.037.673,99	(357.689,64)
Efectivo al Inicio del Año	15.859,02	373.548,66
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	**1.053.533,01**	**15.859,02**

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, (continuación.../)
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
Expresado en US Dólares Americanos

	2010	2009
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIONES:		
Utilidad Neta del Ejercicio	1.091.970,41	336.768,97
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo provisto (utilizado) por las actividades de operaciones:		
Depreciación	29.896,51	18.209,22
Pérdida en venta de Propiedad, Planta y Equipo	-	371,68
Utilidad por Venta en Propiedad, Planta y Equipo	(3.028,91)	-
Provisión de Participación a Trabajadores	-	88.044,18
Provisión de Impuesto a la Renta	363.990,13	124.729,25
Provisión de Reserva Legal	256.934,21	37.418,77
VARIACIONES EN ACTIVOS:		
Disminución (Aumento) en Cuentas por Cobrar	20.282,24	(48.200,00)
Disminución (Aumento) en Inventarios	679.483,42	(3.190.704,55)
Disminución (Aumento) de Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	284.946,46	(139.216,82)
VARIACIONES EN PASIVOS:		
(Disminucoón) Aumento de Proveedores	(162.532,29)	157.900,55
(Disminución) Aumento de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	(1.440.891,64)	1.607.523,28
EFECTIVO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIONES	**1.121.050,54**	**(1.007.155,47)**

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
28 ABR. 2011
OPERADOR 25
QUITO

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
28 ABR. 2011
OPERADOR 25
QUITO

NOTA 1. CONSTITUCION Y OBJETO

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A., es una entidad que se constituyó en Quito el 12 de Mayo del 2005, cuyo objeto social es la compraventa, arrendamiento de terrenos, casas, edificios y más bienes inmuebles; la administración, reconstrucción, reparación, mantenimiento y comercialización de bienes inmuebles. Además la construcción y comercialización de casas, edificios, hangares, puertos, aeropuertos y más edificaciones; la compraventa de máquinas, equipos, herramientas, hierro, ladrillo, palas y más máquinas, aparatos, materiales, accesorios y repuestos necesarios para la actividad de la construcción.

Podrá importar y exportar todos los objetos relacionados con sus actividades, pero no podrá dedicarse a ninguna de las actividades referentes al arrendamiento mercantil.

En el mes de Marzo de 2010, la Compañía recibió la notificación del Servicio de Rentas Internas como Contribuyente Especial; según Resolución No. 047 del 19 de Febrero de 2010.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES

a) Bases de presentación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los Estados Financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

El Ecuador ha adoptado algunas Normas Internacionales de Contabilidad y se encuentra en estudio la aplicación de varias Normas Internacionales; mientras ello ocurre, en aquellas situaciones que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC" no consideren tratamientos contables se recomienda seguir los lineamientos que las Normas Internacionales de Contabilidad "NIC" proveen.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
28 ABR. 2011
OPERADOR 25
QUITO

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES (Continuación...)

Según Registro Oficial No. 498 de fecha 07 de enero de 2009, "el Superintendente de Compañías dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" sean de aplicación obligatoria por parte de las Entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro y preparación de estados financieros a partir del 1 de enero de 2010, 2011 y 2012.

b) Efectivo y sus Equivalentes

Representa el efectivo disponible y saldos en bancos a corto plazo altamente líquidos.

c) Inventarios

En esta cuenta se registran todos los cargos que provienen de activos consumidos o utilizados para la construcción del Proyecto y terrenos destinados para obras futuras. El costo de ventas de los inmuebles, que se facturaron en los años 2010 y 2009 correspondiente a las torres A, B y D del Proyecto Tierralta, se determinó en base a un estimado técnico.

d) Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar

Corresponde principalmente a anticipos entregados a contratistas, proveedores y personal, los cuales se presentan a su costo de desembolso.

e) Propiedad, Planta y Equipo

La propiedad, planta y equipo se encuentra registrada a su costo de adquisición.

El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

Activo	Vida útil	Tasa
Equipos y Maquinaria de Construcción	10 años	10%
Equipo de Computación	3 años	33%
Muebles y Enseres	10 años	10%
Vehículos	5 años	20%

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES, (Continuación.../)

f) Reconocimiento de los Ingresos.

La compañía aplica para propósitos contables y fiscales, el método de obra terminada (Norma Ecuatoriana de Contabilidad No, 15); esto es reconocer los ingresos derivados y sus correspondientes costos y gastos cuando la obra en su conjunto esté concluida o substancialmente pueda considerarse así. Para el año 2009 se determinó en base a la facturación de los departamentos entregados en referido período.

g) Utilidad por Acción.

Se contabiliza la utilidad neta por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 23 "Utilidades por acción".

NOTA 3. EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

El resumen de Efectivo y sus Equivalentes es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2010	2009
Caja Chica	600,00	600,00
Bancos	702.933,01	15.259,02
Inversión Produbanco	350.000,00	-
Total	1.053.533,01	15.859,02

(Espacio en blanco)

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
28 ABR. 2011
OPERADOR 25
QUITO

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
28 ABR. 2011
OPERADOR 25
QUITO

NOTA 4. INVENTARIOS

El resumen de Inventarios, es como sigue:

		Diciembre 31, 2010	2009
Obras en Proceso - Tierralta	(i)	8.988.026,45	9.696.191,94
Terreno Japón	(ii)	1.040.000,00	1.040.000,00
Terreno Mariana de Jesús	(iii)	1.600.000,00	1.600.000,00
Obras en Proceso Nuevo Proyecto		1.273,57	-
Obra en Proceso CITYMED		46.038,92	
Total		11.675.338,94	12.336.191,94

(i) El detalle de las Obras en Proceso es el siguiente:

		Diciembre,31 2010	2009
Proyecto Tierralta		1.640.174,44	5.363.682,56
Terreno Tierralta	(a)	1.523.652,61	2.393.048,19
IVA en Compras		544.905,46	556.301,09
Gastos Varios	(b)	5.279.293,94	1.383.160,10
Total		8.988.026,45	9.696.191,94

(a) Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, corresponde a disminución, por el estimado para liquidar el costo de ventas de las torres A y D.

NOTA 4. INVENTARIOS (Continuación.../)

(b) El detalle de los Gastos Varios es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2010	2009
Sueldos Personal	476.803,98	443.673,44
Aporte Patronal	77.506,01	85.682,23
Décimo Tercero	39.844,96	38.121,21
Décimo Cuarto	28.803,89	31.210,67
Fondos de Reserva	25.874,38	18.682,54
Vacaciones	16.666,58	3.342,29
Bonificación	307.243,56	130.553,39
Hierro, Mallas	725.588,07	-
Muebles	352.555,59	-
Gastos legales y notariales	-	2.783,02
Honorarios Profesionales	3.673,39	2.411,67
Impuestos y Contribuciones de Ley	59.410,97	71.167,82
Material Plomero	264.158,24	-
Papelería y Suministros	1.422,76	94,10
Servicios Básicos	7.622,83	7.888,85
Material Electrico	215.185,45	-
Alimentacion	73.510,75	58.418,64
Cerámica, Piso	231.025,25	-
Pisos Tablones	171.841,23	-
Ascensores	149.855,77	-
Refrigerios y Aguinaldos	-	164.264,99
Pasan.....	3.228.593,66	1.058.294,86

(Espacio en Blanco)

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
28 ABR. 2011
OPERADOR 25
QUITO

NOTA 4. INVENTARIOS (Continuación.../)

	Diciembre 31,	
	2010	2009
Vienen.....	3228593,66	1058294,86
Gastos de Constitución	-	6.164,19
Intereses Bancarios	450.298,72	318.701,05
Transporte	145.973,16	-
Gastos Administrativos	195.485,51	-
Ferreteria y Materiales	189.051,30	-
Sanitarios, Griferias	126.040,07	-
Mano de Obra Pintor	120.822,86	-
Materiales Madera Pisos	106.168,56	-
Aluminio	132.488,38	-
Arriendos , Alquileres	113.946,09	-
Alumino Mano de Obra	55.139,27	-
Sistemas de Seguridad	70.145,36	-
Gypsum Material	85.631,10	-
Plomero Mano de Obra	81.531,00	-
Puertas Blindas y Bodega	94.896,71	-
Mano de Obra Electrico	83.082,19	-
Total	5.279.293,94	1.383.160,10

(ii) Corresponde a un terreno ubicado en la calle Japón de la ciudad de Quito, Parroquia Benalcázar (Iñaquito), el cual está destinado para el nuevo proyecto.

(iii) Corresponde a un terreno ubicado en la calle Mariana de Jesús de la ciudad de Quito, Parroquia Chaupicruz, el cual está destinado para el nuevo proyecto CITYMED.

(Espacio en Blanco)

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
28 ABR. 2011
OPERADOR 25
QUITO

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
28 ABR. 2011
OPERADOR 25
QUITO

NOTA 5. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El resumen de Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2010	2009
Anticipos Contratistas	77.086,22	217.329,01
Anticipos Proveedores	14.515,99	174.978,50
Anticipos Varios	27,27	1.208,31
Cuentas por Cobrar Trabajadores	38.243,91	59.958,46
Garantía Municipal	642,20	642,20
Pagos Anticipados SRI	83.369,30	44.714,87
Total	213.884,89	498.831,35

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El resumen de Propiedad, Planta y Equipo, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2010	2009
ACTIVO		
Equipo de Computación	5.981,50	4.481,50
Equipo y Maquinaria de Construcción	167.459,91	166.296,36
Muebles y Enseres	1.524,38	1.524,38
Vehículos	202.330,35	139.991,07
Total	377.296,14	312.293,31
DEPRECIACION ACUMULADA		
Equipo de Computación	3.412,93	1.629,55
Equipo y Maquinaria de Construcción	58.743,99	42.049,39
Muebles y Enseres	344,76	192,32
Vehículos	31.967,47	13.492,73
Total	94.469,15	57.363,99
Propiedad, Planta y Equipo Neto	282.826,99	254.929,32

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
28 ABR. 2011
OPERADOR 25
QUITO

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El movimiento de Propiedad, Planta y Equipo es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2010	2009
ACTIVO		
Saldo Inicial	312.293,31	186.179,61
Adiciones	117.145,69	143.026,07
Ventas	52.142,86	16.912,37
Saldo Final	377.296,14	312.293,31
DEPRECIACIÓN		
Saldo Inicial	57.363,99	28.299,62
Inventarios en proceso	18.630,42	13.110,13
Gasto Depreciación	29.896,51	18.209,22
Venta	11.421,77	2.254,98
Saldo Final	94.469,15	57.363,99

NOTA 7. OBLIGACIONES BANCARIAS

El resumen de Obligaciones Bancarias es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2010	2009
PRESTAMOS:		
Produbanco:		
Préstamo Directo Corto Plazo No. CAR 1010068286000 con vencimiento el 01 de abril del 2010 al 11,33% de interés anual.	-	100.000,00
SOBREGIRO:		
Banco Pichincha	-	1.493,03
Total	-	101.493,03

Préstamo que fue renovado y cancelado en el año 2010.

NOTA 8. PROVEEDORES

El resumen de proveedores es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2010	2009
Proveedore Nacionales	3.127,88	67.147,22
Ferretería Freire	-	8.949,56
Edesa S.A.	156,48	28.572,67
Tubacon	3.529,59	8.633,15
Arq. Iván Alvarez	-	6.350,00
Benálcazar Enrique	-	22.122,51
Rogelio Morocho	1.988,56	15.498,42
Freire Luis	-	11.326,78
Marriott S.A.	-	8.694,43
Diacelec	26.924,81	-
Otros	26.357,71	47.322,58
Total	62.085,03	224.617,32

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
28 ABR. 2011
OPERADOR 25
QUITO

(Espacio en Blanco)

NOTA 9. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El resumen de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar es como sigue:

		Diciembre 31,	
		2010	2009
Anticipo Clientes	(i)	4.691.558,42	4.358.964,95
Décimo Tercer sueldo por pagar		1.342,91	749,60
Décimo Cuarto sueldo por pagar		1.066,00	799,32
Fondo de Reserva por pagar		2.120,83	2.940,17
IESS por pagar		8.056,81	10.365,98
Sueldos Acumulados		8.989,43	103.723,72
Predios e Inversiones Cía. Ltda.		-	200.000,00
Alvarezconst S.A.		-	667.288,66
Albra Constructores S.A.		-	400.000,00
Participación Trabajadores	(ii)	256.934,21	88.044,18
Impuesto a la Renta	(ii)	363.990,13	124.729,25
Intereses		-	223.902,09
SRI por Pagar		58.211,95	30.645,60
Liquidaciones por pagar		-	84,47
Total		5.392.270,69	6.212.237,99

(i) Estos valores son entregados a la Compañía en calidad de anticipos por los inmuebles vendidos.

(ii) Ver en Nota 11.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
28 ABR. 2011
OPERADOR 25
QUITO

(Espacio en Blanco)

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
28 ABR. 2011
OPERADOR 25
QUITO

NOTA 10. PRESTAMOS ACCIONISTAS

El resumen de Préstamos Accionistas, es como sigue:

	Diciembre 31	
	2010	2009
Arq. Iván Alvarez Bravo	680.271,36	649.842,74
Ing. Andrés Alvarez Bravo	2.577.597,46	2.510.828,42
Sr. Mauricio Alvarez Bravo	757.076,20	733.592,99
Ing. Patricio Alvarez Bravo	822.908,90	800.408,90
Sr. Jorge Alvarez Bravo	1.445.134,20	1.346.802,90
Total	6.282.988,12	6.041.475,95

Los cuales han generado un interés del 7% anual, debidamente aprobados y autorizados mediante actas, las cancelaciones se realizan de acuerdo a la disponibilidad de la compañía; el valor de los intereses generados para el año 2010 y 2009 es de US$ 388.537,94 y US$ 355.000,49 respectivamente.

NOTA 11. PROVISIONES FINALES

Las Provisiones Finales constituyen el 15% para Participación de Trabajadores y el 25% para el Impuesto a la Renta:

	Diciembre 31,	
	2010	2009
15% Participación Trabajadores		
Utilidad el Ejercicio	1.712.894,75	586.961,17
15% Participación Trabajadores	256.934,21	88.044,18
25% Impuesto a la Renta		
Utilidad del Ejercicio	1.712.894,75	586.961,17
(-) 15% Participación de Trabajadores	256.934,21	88.044,18
Base Imponible	1.455.960,54	498.916,99
25% Impuesto a la Renta	363.990,13	124.729,25

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
28 ABR. 2011
OPERADOR 25
QUITO

NOTA 12. PATRIMONIO

El capital suscrito y pagado está constituido por 1.000 acciones ordinarias y nominativas cuyo valor nominal es de US$ 1 dólar cada una.

Al 31 de diciembre del 2010, la nómina de Accionistas de la Compañía está integrada por:

Accionista	% Participación	Nacionalidad	No. Acciones	Valor USD $
Andrés Nicolas Alvarez Bravo	31,8%	Ecuatoriana	318	318,00
Luis Patricio Alvarez Bravo	15,0%	Ecuatoriana	150	150,00
Iván Fernando Alvarez Bravo	12,4%	Ecuatoriana	124	124,00
Mauricio Alfredo Alvarez Bravo	13,8%	Ecuatoriana	138	138,00
Jorge Virgilio Alvarez Bravo	27,0%	Ecuatoriana	270	270,00
Total	**100**		**1000**	**1000,00**

NOTA 13. RESERVA LEGAL

De Acuerdo con disposiciones legales, por lo menos el 10% de la utilidad anual, debe transferirse a la reserva legal hasta completar el 50% del capital pagado de la Compañía. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser utilizada para aumentos de capital.

NOTA 14. CONTINGENCIAS

Situación Tributaria

La autoridad fiscal mantiene el derecho de revisión de la situación tributaria de la Compañía, si hubiera reconsideraciones de impuestos, estos y los correspondientes intereses y multas serán imputables.

Aspectos Societarios

Mediante Decreto No. 1975, publicado en el Registro Oficial 389, de fecha 1 de Noviembre de 2006, el Presidente Constitucional de la República, autorizó al Superintendente de Compañías para que establezca como capitales mínimos de los distintos tipos societarios contemplados en la Ley; para Compañías y Sociedades Anónimas el Capital mínimo de US$ 10.000.

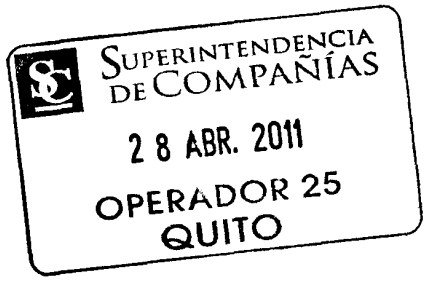
NOTA 14. CONTINGENCIAS (Continuación...)

Conforme lo dispuesto en el artículo 361 numeral 10 de la Codificación de la Ley de Compañías Vigente, las compañías entran en causal de disolución si no elevan sus capitales a los montos mínimos determinados por la Ley, y es facultad de la Superintendencia de Compañías, conforme lo establece el artículo 369 de este mismo cuerpo legal, el declarar disuelta las compañías de oficio a petición de parte cuando ocurran tales hechos.

Sin perjuicio de que al momento todavía no se emita una Resolución de parte de la Superintendencia de Compañías, por medio de la cual se determine los plazos con que cuentan las compañías actualmente constituidas en el Ecuador para elevar sus capitales a los nuevos montos mínimos requeridos; es importante considerar la existencia de este Decreto y su plena exigibilidad.

NOTA 13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha del informe de los auditores independientes (Abril 27 del 2011) se ha dado el siguiente evento:

Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI) publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre del 2010.

Mediante la Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 emitida el 12 de enero del 2011, la Superintendencia de Compañías promulga una clara definición de la clase de entidades a las que se dirige la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para las Pymes publicados en el Registro Oficial 372 del 27 de enero del 2011.