ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

Informe de Auditoria
Al 31 de Diciembre del 2011

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
25 ABR. 2012
OPERADOR 9
QUITO

INDICE

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 8-19

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
25 ABR. 2012
OPERADOR 9
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 2011, 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 los 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 2011, 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 2010, 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 2011.

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 2011, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Abril 9 del 2012

Rosero Carrera & Cía.
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
25 ABR. 2012
OPERADOR 9
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	2011	2010
ACTIVO CORRIENTE:			
Efectivo y sus Equivalentes de Efectivo	3	723,545.63	1,053,533.01
Cuentas por Cobrar		672,997.40	27,918.16
Inventarios	4	10,842,051.66	11,675,338.94
Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	5	434,005.30	213,884.89
Total Activo Corriente		12,672,599.99	12,970,675.00
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, Planta y Equipo	6	124,903.88	282,826.99
Total Activo no Corriente		124,903.88	282,826.99
TOTAL ACTIVO		**12,797,503.87**	**13,253,501.99**
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE:			
Proveedores	7	7,528.97	62,085.03
Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	8	5,248,782.38	5,392,270.69
Total Pasivo Corriente		5,256,311.35	5,454,355.72
PASIVO LARGO PLAZO:			
Préstamos Accionistas	9	5,601,303.07	6,282,988.12
Total Pasivo Largo Plazo		5,601,303.07	6,282,988.12
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital Social	11	1,000.00	1,000.00
Reserva Legal	12	37,418.77	37,418.77
Aporte Futura Capitalización		49,000.00	49,000.00
Utilidades Retenidas		1,091,970.41	336,768.97
Utilidad del Ejercicio		760,500.27	1,091,970.41
Total Patrimonio de los Accionistas		1,939,889.45	1,516,158.15
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**12,797,503.87**	**13,253,501.99**

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
25 ABR. 2012
OPERADOR 9
QUITO

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
Expresado en US Dólares Americanos

	NOTAS	2011	2010
INGRESOS			
Ventas Departamentos		7,688,873.61	7,069,239.66
Costo de Ventas		(6,357,579.01)	(5,128,361.00)
Utilidad Bruta en Ventas		1,331,294.60	1,940,878.66
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos de Administración y Ventas		225,272.27	230,945.54
Total Gastos Operacionales		225,272.27	230,945.54
Utilidad Operacional		1,106,022.33	1,709,933.12
OTROS INGRESOS (GASTOS) NO OPERACIONALES			
Gastos Financieros		(5,401.87)	(22,385.61)
Otros Ingresos (Gastos) Netos		77,860.46	25,347.24
Total Otros Ingresos (Gastos) No Operacionales		72,458.59	2,961.63
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		1,178,480.92	1,712,894.75
15% PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	10	176,772.14	256,934.21
24 % y 25% IMPUESTO A LARENTA	10	241,208.51	363,990.13
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		760,500.27	1,091,970.41
Utilidad por Acción		**760.50**	**1,091.97**
Promedio ponderado del número de acciones			

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
25 ABR. 2012
OPERADOR 9
QUITO

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
Expresado en US Dólares Americanos

	CAPITAL	APORTE FUTURA CAPITALIZACION	RESERVA LEGAL	UTILIDADES RETENIDAS	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo al 01 de Enero del 2010	1,000.00	199,000.00	37,418.77	-	336,768.97	574,187.74
Transferencia a Utilidades Retenidas				336,768.97	(336,768.97)	-
Revisión de Aportes Futuras Capitalización		(150,000.00)				(150,000.00)
Utilidad Neta del Ejercicio					1,091,970.41	1,091,970.41
Saldo al 31 de Diciembre del 2010	**1,000.00**	**49,000.00**	**37,418.77**	**336,768.97**	**1,091,970.41**	**1,516,158.15**
Transferencia de Resultados a Ejercicios Anteriores				1,091,970.41	(1,091,970.41)	-
Dividendos				(336,768.97)		(336,768.97)
Utilidad Neta del Ejercicio					760,500.27	760,500.27
Saldo al 31 de Diciembre del 2011	**1,000.00**	**49,000.00**	**37,418.77**	**1,091,970.41**	**760,500.27**	**1,939,889.45**

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
25 ABR. 2012
OPERADOR 9
QUITO

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
Expresado en US Dólares Americanos

EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES:	**2011**	**2010**
Valores Recibidos de Clientes	7,149,710.34	5,443,227.72
Pagos a Proveedores, Empleados y Otros	(6,543,852.48)	(4,344,495.51)
Otros Ingresos y (Gastos) Netos	57,411.46	22,318.33
Efectivo Utilizado en Operaciones	**663,269.32**	**1,121,050.54**
EFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Compra de Propiedad, Planta y Equipo	(30,802.68)	(117,145.69)
Producto de la venta de Propiedad, Planta y Equipo	-	43,750.00
Efectivo Utilizado en Inversiones	**(30,802.68)**	**(73,395.69)**
EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Disminución Obligaciones Bancarias	-	(101,493.03)
(Disminución) Aumento de Prestamos Accionistas	(625,685.05)	91,512.17
Cancelación de Dividendos	(336,768.97)	-
Efectivo Provisto por Actividades de Financiamiento	**(962,454.02)**	**(9,980.86)**
(Disminución) Aumento del Efectivo	(329,987.38)	1,037,673.99
Efectivo al Inicio del Año	1,053,533.01	15,859.02
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES DE EFECTIVO	**723,545.63**	**1,053,533.01**

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
25 ABR. 2012
OPERADOR 9
QUITO

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, (continuación.../)
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
Expresado en US Dólares Americanos

	2011	2010
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO UTILIZADO DE OPERACIONES:		
Utilidad Neta del Ejercicio	760,500.27	1,091,970.41
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo utilizado en actividades de operaciones:		
Depreciación	43,346.24	29,896.51
Utilidad en Venta de Propiedad, Planta y Equipo	(5,122.69)	(3,028.91)
Provisión de Participación a Trabajadores	-	256,934.21
Provisión de Impuesto a la Renta	-	363,990.13
Otros Ingresos (Devolución Vehiculo)	(9,924.44)	-
VARIACIONES EN ACTIVOS:		
(Aumento) Disminución en Cuentas por Cobrar	(539,163.27)	20,282.24
Disminución en Inventarios	833,287.28	679,483.42
(Aumento) Disminución de Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	(220,120.41)	284,946.46
VARIACIONES EN PASIVOS:		
Disminución de Proveedores	(54,556.06)	(162,532.29)
Disminución de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	(144,977.60)	(1,440,891.64)
EFECTIVO UTILIZADO EN OPERACIONES	**663,269.32**	**1,121,050.54**

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
25 ABR. 2012
OPERADOR 7
QUITO

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
Expresadas en US Dólares Americanos

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 del 2010, la Compañía recibió la notificación del servicio de Rentas Internas como Contribuyente Especial, según Resolución No. 047 del 19 de febrero del 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.

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.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
25 ABR. 2012
OPERADOR
QUITO

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

La Junta General de Accionistas de fecha 23 de mayor del 2011 aprobación del plan de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF a los estados financieros de **ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.** Con fecha 31 de mayo del 2011, la Compañía envía a la Superintendencia de Compañía el cronograma de implementación de NIIFs.

b) Efectivo y sus Equivalentes de Efectivo

Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones corto plazo, lo cual es considerado por la Compañía para propósitos del estado de flujos de efectivo.

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%

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
25 ABR. 2012
OPERADOR 9
QUITO

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 "Utilidad por Acción".

NOTA 3. EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El resumen de Efectivo y sus Equivalentes de Efectivo es como sigue:

		Diciembre 31,	
		2011	2010
Caja Chica		600.00	600.00
Bancos		416,949.29	702,933.01
Fondos de Inversion Banco Pichincha	(i)	305,996.34	-
Inversión Produbanco		-	350,000.00
Total		723,545.63	1,053,533.01

(i) Constituye en lo siguiente:

Tipo de Inversión	No. Operación	Fecha		Plazo Días	Tasa Interés	Monto Inversión
		Inicio	Vencimiento			
Certificados de Inversión	650083	07-oct-11	05-ene-12	90	5%	305.996,34

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
25 ABR. 2012
OPERADOR 9
QUITO

NOTA 4. INVENTARIOS

El resumen de Inventarios, es como sigue:

		Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
Obras en Proceso	(i)	5.982.486,11	8.988.026,45
Terreno Japón	(ii)	1.040.000,00	1.040.000,00
Terreno Mariana de Jesús	(iii)	1.600.000,00	1.600.000,00
Terreno Altopiano	(iv)	1.640.000,00	-
Obras en Proceso Japon		152.466,01	-
Obras en Proceso Altopiano		62.475,10	1.273,57
Obra en Proceso Citimed		364.624,44	46.038,92
Total		10.842.051,66	11.675.338,94

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

		Diciembre,31 2011	Diciembre,31 2010
Proyecto Tierralta		1.238.814,39	1.640.174,44
Terreno Tierralta	(a)	738.669,57	1.523.652,61
IVA en Compras		363.058,89	544.905,46
Gastos Varios	(b)	3.641.943,26	5.279.293,94
Total		5.982.486,11	8.988.026,45

(a) Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, corresponde a disminución, por el estimado para liquidar el costo de ventas de las torres A, B y D.

(Espacio en blanco)

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
25 ABR. 2012
OPERADOR 9
QUITO

NOTA 4. INVENTARIOS (Continuación.../)

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

	Diciembre 31,	
	2011	2010
Aluminio mano de obra	67.382,72	55.139,27
Aluminio, vidrio	104.400,25	132.488,38
Arriendos Alquileres	64.704,59	113.946,09
Ascensores	112.217,36	149.855,77
Sistema de seguridad	49.341,66	70.145,36
Ceramica, piso	153.442,00	231.025,25
Gypsum material	62.531,47	85.631,10
Hierro, mallas	398.226,08	725.588,07
Material electrico	162.532,18	215.185,45
Material plomero	217.350,40	264.158,24
Muebles	239.614,65	352.555,59
Pisos tablones	161.572,60	171.841,23
Plomero mano de obra	75.233,25	81.531,00
Puertas Blindadas y puertas bodega	48.122,45	94.896,71
Sueldos	395.410,87	476.803,98
Aporte patronal	58.002,02	77.506,01
Decimo tercero	28.885,56	39.844,96
Decimo cuarto	19.380,54	28.803,89
Fondo de Reserva	26.452,88	25.874,38
Bonos, Premios e Insentivos	111.252,46	224.120,28
Transporte	118.202,05	145.973,16
Alimentación	62.546,64	63.635,46
Impuestos Municipales y Colegiales	49.678,39	59.410,97
Materiales madera pingos, rieles, tablones	75.084,86	106.168,56
Gastos Administrativos	94.771,73	195.485,51
Ferreteria y Materiales	119.799,95	189.051,30
Mano de Obra Electrico	76.346,80	83.082,19
Mano de Obra Pintor	97.775,63	120.822,86
Sanitarios, griferias, accesorios	95.313,26	126.040,07
Vacaciones	15.288,96	16.666,58
Papeleria e impresos	717,39	1.422,76
Bono de gestion empresarial	40.298,32	83.123,28
Agua, luz, telefono obra	8.786,22	7.622,83
Alimentacion Trabajadores	9.434,31	9.875,29
Intereses prestamos de terceros	218.305,64	450.298,72
Honorarios profesionales	3.537,11	3.673,39
	3.641.943,25	5.279.293,94

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
25 ABR. 2012
OPERADOR 9
QUITO

NOTA 4. INVENTARIOS (Continuación.../)

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

(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 proyecto CITIMED.

(iv) Corresponde a un terreno ubicado en la calle Propuesta Lote 2-3 y Francisco de la Pita de la ciudad de Quito el cual está destinado para un nuevo proyecto ALTOPIANO.

PROYECTO TIERRA ALTA.-

Este Proyecto esta ubicado en la calle Propuesta Lote 2-3 y Francisco Pita, su construcción empezó en enero del 2007, consta de 4 Torres (A,B,C y D) de 10 Pisos cada una con 52 Departamentos 3 Subsuelos de Parqueaderos Club Privado Áreas Verdes Áreas Húmedas SPA Gimnasio El avance de la obra al 31 de diciembre del 2011 es del 90 % y hasta la fecha del 95 %.

PROYECTO JAPON.-

Este Proyecto esta ubicado en la calle Japón a la altura de la Clínica de la Mujer, de este Proyecto esta solamente el Terreno adquirido en año 2005, actualmente la Compañía no tiene definido cuando arrancara con el Proyecto.

PROYECTO CITIMED.-

Este Proyecto esta ubicado en la Marina de Jesús junto al Medtropoli (Hospital Metropolitano), este Proyecto inicia su ejecución en febrero del 2012, consistirá en un Edificio de 6 Pisos 340 Consultorios Médicos su terminación esta la proyecta en 3 años aproximadamente.

PROYECTO ALTOPIANO.-

Este Proyecto esta ubicado en la calle Propuesta Lote 2-3 y Francisco Pita, su construcción empezara en seis meses, consta de 2 Torres (A y B) de 10 Pisos para Departamentos Pequeño Club, salas de Cine Este proyecto constituye el nuevo proyecto que incursiona la Compañía.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
25 ABR. 2012
OPERADOR 9
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,	
		2011	2010
Anticipos Contratistas		3.710,39	77.086,22
Anticipos Proveedores	(i)	300.000,00	14.515,99
Anticipos Varios		-	27,27
Cuentas por Cobrar Trabajadores		8.633,95	38.243,91
Garantía Municipal		642,20	642,20
Pagos Anticipados SRI		108.073,06	83.369,30
Cuentas por Cobrar Juan Perez		11.973,98	-
Otras Cuentas por Cobrar		971,72	-
Total		434.005,30	213.884,89

(i) Incluye el anticipo a Comercial Puruha por US $ 300.000,00 para compra de hierro para el Proyecto CitiMed.

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

	Diciembre 31,	
	2011	2010
ACTIVO		
Equipo de Computación	5.981,50	5.981,50
Equipo y Maquinaria de Construcción	167.459,91	167.459,91
Muebles y Enseres	1.524,38	1.524,38
Vehículos	30.802,68	202.330,35
Total	205.768,47	377.296,14
DEPRECIACION ACUMULADA		
Equipo de Computación	4.845,41	3.412,93
Equipo y Maquinaria de Construcción	75.489,99	58.743,99
Muebles y Enseres	497,20	344,76
Vehículos	31,99	31.967,47
Total	80.864,59	94.469,15
Propiedad, Planta y Equipo Neto	124.903,88	282.826,99

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
25 ABR. 2012
OPERADOR 9
QUITO

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

	Diciembre 31,	
	2011	2010
ACTIVO		
Equipo de Computación	5.981,50	5.981,50
Equipo y Maquinaria de Construcción	167.459,91	167.459,91
Muebles y Enseres	1.524,38	1.524,38
Vehículos	30.802,68	202.330,35
Total	205.768,47	377.296,14
DEPRECIACION ACUMULADA		
Equipo de Computación	4.845,41	3.412,93
Equipo y Maquinaria de Construcción	75.489,99	58.743,99
Muebles y Enseres	497,20	344,76
Vehículos	31,99	31.967,47
Total	80.864,59	94.469,15
Propiedad, Planta y Equipo Neto	124.903,88	282.826,99

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

	Diciembre 31,	
	2011	2010
ACTIVO		
Saldo Inicial	377.296,14	312.293,31
Adiciones	30.802,68	117.145,69
Ventas	202.330,35	52.142,86
Saldo Final	205.768,47	377.296,14
DEPRECIACIÓN		
Saldo Inicial	94.469,15	57.363,99
Inventarios en Proceso	18.330,92	18.630,42
Gasto Depreciación	25.015,32	29.896,51
Ventas	56.950,80	11.421,77
Saldo Final	80.864,59	94.469,15

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
25 ABR. 2012
OPERADOR 9
QUITO

NOTA 7. PROVEEDORES

El resumen de Proveedores es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2011	2010
Proveedore Nacionales	2.450,00	3.127,88
Comenalco	4.044,25	-
Pisos de Madera Luis Merio (Tabloncillo)	941,36	-
Edesa S.A.	-	156,48
Tubacon	-	3.529,59
Rogelio Morocho	-	1.988,56
Diacelec	-	26.924,81
Otros	93,36	26.357,71
Total	7.528,97	62.085,03

NOTA 8. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

		Diciembre 31,	
		2011	2010
Anticipo Clientes	(i)	4,747,254.57	4,691,558.42
Décimo Tercer Sueldo por Pagar		1,220.77	1,342.91
Décimo Cuarto Sueldo por Pagar		1,716.00	1,066.00
Fondo de Reserva por Pagar		1,608.16	2,120.83
IESS por Pagar		6,243.62	8,056.81
Sueldos Acumulados		1,467.40	8,989.43
Participación Trabajadores	(ii)	176,772.14	256,934.21
Impuesto a la Renta	(ii)	241,208.51	363,990.13
SRI por Pagar		71,189.64	58,211.95
Prestamos IESS por Pagar		101.57	-
Total		5,248,782.38	5,392,270.69

(i) Estos valores son entregados a la Compañía en calidad de anticipos por los inmuebles vendidos Proyecto Tierralta US $. 3'972.896,45 Proyecto CitiMed US $. 349.357,80 Proyecto Altoplano US $. 425.000,32

(ii) Ver Nota 10

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
25 ABR. 2012
OPERADOR 7
QUITO

NOTA 9. PRESTAMOS ACCIONISTAS

El resumen de Préstamos Accionistas, es como sigue:

	Diciembre 31	
	2011	2010
Arq. Iván Alvarez Bravo	680.271,36	680.271,36
Ing. Andrés Alvarez Bravo	2.019.446,35	2.577.597,46
Sr. Mauricio Alvarez Bravo	757.076,20	757.076,20
Ing. Patricio Alvarez Bravo	822.908,90	822.908,90
Sr. Jorge Alvarez Bravo	1.321.600,26	1.445.134,20
Total	5.601.303,07	6.282.988,12

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 2011 y 2010 es de US $ 375.335,76 y de US $ 388.537,94

(Espacio en Blanco)

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
25 ABR. 2012
OPERADOR 9
QUITO

NOTA 10. PROVISIONES FINALES

Las Provisiones Finales constituyen Participación de Trabajadores y el Impuesto a la Renta:

	Diciembre 31,	
	2011	2010
Participación Trabajadores		
Utilidad el Ejercicio	1,178,480.92	1,712,894.75
15% Participación Trabajadores	176,772.14	256,934.21
Impuesto a la Renta		
Utilidad del Ejercicio	1,178,480.92	1,712,894.75
(+) Gastos No Deducibles	3,326.66	-
(-) 15% Participación de Trabajadores	176,772.14	256,934.21
Base Imponible	1,005,035.44	1,455,960.54
24 % y 25% Impuesto a la Renta	241,208.51	363,990.14
Anticipo Determinado Ejerc.Fiscal Corriente	93,706.99	61,792.63
Retenciones en la Fuente	16,314.18	1,948.11
Exoneración y C.T. por Leyes Especiales	-	19,628.56
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	1,948.11	-
Impuesto a la Renta por Pagar	**133,135.45**	**280,620.84**

NOTA 11. 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 2011, la nómina de Accionistas de la Compañía está integrada por:

ACCIONISTA	NACIONALIDAD	ACCIONES	USD
Andrés Nicolás Alvarez Bravo	Ecuatoriana	318	318,00
Luis Patricio Alvarez Bravo	Ecuatoriana	150	150,00
Iván Fernando Alvarez Bravo	Ecuatoriana	124	124,00
Mauricio Alfredo Alvarez Bravo	Ecuatoriana	138	138,00
Jorge Virgilio Alvarez Bravo	Ecuatoriana	270	270,00
TOTAL		**1.000**	**1.000,00**

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
25 ABR. 2012
OPERADOR
QUITO

NOTA 12. 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 13. 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.

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 14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2011 y la fecha de preparación del informe de los Auditores Externos (Abril 9 del 2012), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.