

**ALVAREZ BRAVO
CONSTRUCTORES S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

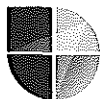
Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$.	Dólares estadounidenses.
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera.



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



EuraAuditInternational

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 24 de marzo del 2014

A los Señores Accionistasde:

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

Informe sobre los estados financieros

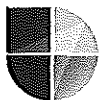
1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. En el año 2012 la empresa fue examinada por otros auditores los mismos que emiten su informe sin excepciones.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



Paredes Santos

& ASOCIADOS CÍA. LTDA

· AUDITORES INDEPENDIENTES ·

Independent member of



EuraAuditInternational

Quito, 24 de marzo del 2014

A los Señores Accionistas de:

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A., 1 al 31 de diciembre del 2013, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda.

No. De registro en la

Superintendencia de

Compañías: 327

Dr. Luis Paredes

Socio

No. de Registro Nacional

De Contadores: 8376

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1.564.255	1.707.352
Cuentas por cobrar y anticipos	6	315.747	392.890
Activo por impuesto	7	9.403	
Inventarios	8	14.484.556	9.051.167
Total del activo corriente		16.373.961	11.151.410
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activo fijo	9	138.360	151.739
Total del activo		16.512.320	11.303.149
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar			
Proveedores		6.415	21.276
Pasivos por impuestos corrientes	10	44.021	55.312
Provisiones sociales	11	86.889	145.113
Total del pasivo corriente		137.324	221.702
PASIVO NO CORRIENTE			
Anticipo de clientes	12	7.402.822	4.159.617
Préstamo accionistas	13	8.668.266	5.582.594
Provision jubilacion patronal y desahucio	14	49.450	44.776
		16.120.538	9.786.987
Total del pasivo		16.257.863	10.008.689
PATRIMONIO (según estado adjunto)			
Total del pasivo y patrimonio		254.458	1.294.460
		16.512.320	11.303.149

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ventas netas		1.061.271	6.466.359
Prestación de servicio		52.000	
Total ingresos		<u>1.113.271</u>	<u>6.466.359</u>
Costo de ventas		(765.729)	(5.386.864)
Utilidad Bruta		<u>347.542</u>	<u>1.079.495</u>
Gastos operacionales			301.330
Utilidad Operacional		<u>347.542</u>	<u>778.166</u>
Gasto financiero			(15.207)
Intereses ganados		30.146	33.075
		<u>30.146</u>	<u>17.868</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>377.688</u>	<u>796.033</u>
Participación trabajadores	15	56.653	119.405
Impuesto a la renta	15	83.950	160.042
Resultado integral del año		<u><u>237.085</u></u>	<u><u>516.586</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte futura Capitalización</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Adopción NIIF"s</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Utilidades del Ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2012	1.000	49.000	37.419	(70.046)	1.091.970	760.500	1.869.844
Aumento de capital mercantil -18-Enero-2012	49.000	(49.000)					
Transferencia de resultados a ejercicios anteriores					760.500	(760.500)	-
Dividendos					(1.091.970)		(1.091.970)
Utilidad neta del ejercicio						516.587	516.587
Saldos al 31 de diciembre de 2012	50.000	-	37.419	(70.046)	760.500	516.587	1.294.460
Transferencia de resultados de ejercicios anteriores					516.587	(516.587)	-
Dividendos					(1.277.087)		(1.277.087)
Utilidad neta del ejercicio						237.085	237.085
Saldo al 31 de diciembre de 2013	50.000	-	37.419	(70.046)	0	237.085	254.458

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flujos de efectivo generados por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	347.542	7.139.356
Efectivo pagado a proveedores	(5.366.515)	(4.384.218)
Resultado financiero, neto	30.146	
Efectivo pagado a trabajadores	(136.214)	
Impuesto a la renta de la Compañía	(104.644)	
Otros Ingresos (egresos),neto		17.868
Otras cuentas por cobrar	16.744	
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	<u>(5.212.941)</u>	<u>2.773.006</u>
Flujos de efectivo aplicados a las actividades de inversión:		
Activo fijo movimiento neto	13.380	(90.882)
	<u>13.380</u>	<u>(90.882)</u>
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento		
Aumento (Disminución) de prestamos accionistas	3.085.672	(18.709)
Pago de dividendos	(1.277.087)	(1.091.970)
Aumento (Disminución) de anticipos de clientes	3.243.205	(587.637,26)
Beneficios definidos	4674	
	<u>5.056.464</u>	<u>(1.698.317)</u>
Aumento (Disminución) neta de efectivo y equivalentes	(143.097)	983.807
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio de año	1.707.352	723.546
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u><u>1.564.255</u></u>	<u><u>1.707.352</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)
(Continuación)

CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO DEL PERÍODO
CON LOS FLUJOS DE EFECTIVO PROVISTO POR
(UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad integral del ejercicio	237,085	516,587
<u>Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo utilizando en actividades de operaciones:</u>		
Depreciación de propiedades y equipos		18,808
Utilidad en venta de propiedad planta y equipo		-
Provisión en participación trabajadores		119,405
Provisión impuesto a la Renta		160,042
Provisión de jubilación patronal y desahucio		19,969
Variación en activos		
Disminución (Aumento) cuentas por cobrar	16,744	672,997
Disminución de inventarios	(5,433,389)	1,790,884
Otras cuentas por cobrar	50,997	(66,958)
Variación pasivos		
Aumento (Disminución) de proveedores	(14,861)	13,747
Cuentas por pagar	(69,517)	(472,477)
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación	<u><u>(5,212,941)</u></u>	<u><u>2,773,006</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.

NOTA 1 –OPERACIONES

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A. Es una entidad que se constituyó en Quito el 12 de Mayo de 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 mas edificaciones; la compraventa de maquinarias, equipos, herramientas, hierro, ladrillo, palas y mas maquinarias, aparatos, materiales, accesorios y repuestos necesarios para la actividad de la construcción.

Durante el año 2013 la compañía básicamente se dedica a la construcción del proyecto CITIMED el cual está previsto su terminación para el año 2015. Además en este año termina de vender su proyecto Tierra Alta. Los otros proyectos están en proceso y básicamente son dos terrenos uno para el Proyecto Japón y el otro para el Proyecto Altopiano que han tenido un mínimo de movimiento en el año.

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de presentación de estos estados financieros (24 de marzo del 2014) se emitieron medidas por parte de organismos del gobierno que exigen a las empresas inmobiliarias y constructoras se sujeten a varias obligaciones las mismas que afectaran a las operaciones normales del negocio. Estas medidas potencialmente pueden desacelerar la actividad de la industria de la construcción así como pueden impactar financieramente sus operaciones ya que son requerimientos que le hacen compleja a la actividad, volviéndola más voluminosa, más laboriosa y con más trámites administrativos y por lo tanto más costosa. El área de la construcción además se verá afectada por un manejo burocrático y a un potencial incremento de precios. Esta situación eventualmente también puede impactar en los riesgos que asume el negocio y deben ser medidos acorde a la nueva circunstancia (Ver Notas 4 y 20)

La gerencia en conjunto con los accionistas está analizando esta situación para tomar las medidas que sean las adecuadas a fin de continuar con sus operaciones. Los organismos gremiales de la construcción han mantenido reuniones con los órganos que emitieron estas medidas a fin de solicitar cambios o suspensiones de algunas de ellas.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros de **ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.**, fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS
CONTABLES
(Continuación)**

Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Traducción de moneda extranjera

Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, cuando se producen, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del cobro ó pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye a fondos fijos y por depositar, depósitos en instituciones bancarias e inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

d) Cuentas Comerciales por Cobrar y otras Cuentas por Cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros como pagos fijos determinables, que no cotizan en un mercado activo.

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

De acuerdo al análisis de la antigüedad de la cartera la compañía constituye una provisión para cuentas incobrables cuando lo amerita.

e) Activos y pasivos financieros

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento", "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros disponibles para la venta". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS
CONTABLES
(Continuación)**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "clientes y otras cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Cientes y otras cuentas por cobrar están representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar; son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros están representados en el estado de situación financiera por: proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Reconocimiento y medición inicial y posterior:

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

Otros pasivos financieros y cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cientes y otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de bienes y prestación de servicios en el curso normal de su operación. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Debido a que la Compañía vende sus productos y servicios en un plazo de hasta 120 días, sobre sus saldos vencidos realiza estimaciones de deterioro por estas cuentas a cobrar.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por anticipos a proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, principalmente a proveedores que son equivalentes a su costo amortizado.

Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS
CONTABLES
(Continuación)**

Cuentas por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días.

f) Deterioro de activos financieros

Las cuentas por cobrar se reconocen por el importe de los productos y servicios facturados, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de incobrabilidad con los clientes. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al valor nominal de la cartera, debido a que las transacciones no mantienen costos significativos asociados. Además se establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

g) Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable. Los costos que se relacionan directamente con cada proyecto específico incluirán:

- Costo de mano de obra en el lugar de construcción comprendiendo también la supervisión que allí se lleve a cabo;
- Costo de los materiales usados en la construcción.
- Depreciación de las propiedades, planta y equipo usados en la ejecución del proyecto;
- Costo de diseño y asistencia técnica que estén directamente relacionados con el contrato;
- Costo del terreno donde se desarrolla el proyecto;
- Costos indirectos de construcción.

Tales costos se distribuyen utilizando métodos sistemáticos y racionales, que se aplican de manera uniforme a todos los costos que tienen similares características. La distribución se basa en el nivel de actividades de construcción. Los costos indirectos de construcción comprenden costos tales como los de preparación y procesamiento de las nóminas del personal dedicado a la construcción.

El rendimiento del costo de la construcción en el estado de resultados se realiza una vez que se ha formalizado la venta, entrega y estructuración del inmueble.

h) Propiedades y equipos

Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedad planta y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de las propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS
CONTABLES
(Continuación)**

Medición posterior al reconocimiento: Modelo del Costo

El modelo de costo después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparación y mantenimiento se imputan a resultados en el período en el que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedad planta y equipo de la compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas Separadamente del resto de activos y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

Método de Depreciación y vidas Útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presenta las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>vida útil (en años)</u>
Edificios e instalaciones	20
Vehículos	5
Instalaciones	10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Maquinaria y equipo	10
Equipos de computación	3

Retiro o Venta de Propiedades, Plata y Equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocida en resultados. En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

La compañía no mantiene propiedad planta y equipo por esta razón aún no ha aplicado esta política

i) Deterioro de activos no financieros

Los activos que tienen vida útil indefinida y no están sujetos a amortización, se someten a pruebas anuales de deterioro en su valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperar su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS
CONTABLES
(Continuación)**

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles en los que generan flujo de efectivo identificable (unidad generadora de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de los estados financieros para determinar posibles efectos por deterioro.

j) Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

En el mes de Marzo de la compañía recibió la notificación del Servicio de Rentas Internas como Contribuyentes Especiales, según Resolución No.047 del 19 de febrero de 2010. Durante el año 2013 la empresa dedicó sus operaciones a la venta del Edificio Victoria y compro terrenos los cuales serán objeto de nuevos proyectos a partir del año 2015.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2012 – 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010, entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS
CONTABLES
(Continuación)**

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. Por los años 2013 y 2012 la Compañía no mantiene diferencias entre la base contable y tributaria.

k) Beneficios a los trabajadores

Beneficios de corto plazo - Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

La participación de los trabajadores en las utilidades que se calcula en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación vigente y se registra con cargo a resultados.

Vacaciones - Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre una base devengada.

Décimo tercer y décimo cuarto - Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente.

l) Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Compañía no conserva para sí, ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad;
- es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

m) Gastos

Se registran en base a lo devengado.

n) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto se ha estimado confiablemente. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS
CONTABLES
(Continuación)**

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salida de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea menor.

Las provisiones se miden al valor presente de los desembolsos que se espera se requerirán para cancelar la obligación utilizando una tasa de interés antes de impuestos que refleje las actuales condiciones de mercado sobre el valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

NOTA 3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Impuesto a la renta:** La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para esta. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y la cuentas por cobrar a clientes. El efectivo es mantenido solo en instituciones de prestigio.

(Ver página siguiente)

NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS
(Continuación)

Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos, debido a la nominación de estos a dichas variables.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financiero, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía. La Compañía monitorea semanalmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantiene una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones.

NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja chica	600	800
Banco Produbanco	395,608	428,000
Banco Pichincha	163,963	356,441
Fondos de inversion Banco Pincincha	1,004,083	922,111
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>1,564,255</u>	<u>1,707,352</u>

NOTA 6 – CUENTAS POR COBRAR Y ANTICIPOS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anticipo a empleados	23.899	2.563
Otras cuentas por cobrar	3.690	2.828
Anticipo contratistas	24.568	-
Anticipo proveedores	240.426	346.729
Seguros pagados por anticipado	11.190	28.796
Juan Pérez	11.974	11.974
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>315.747</u>	<u>392.890</u>

(1) Valor que se encuentra en litigio legal por estafa desde el año 2009. Ver Nota 16

NOTA 7 – ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Valor a favor de Impuesto a la Renta 2013	9.403	-
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>9.403</u>	<u>-</u>

Este valor corresponde al resultado de la declaración y pago de impuesto a la renta del año 2013 restado los valores crédito que le pertenecen a la empresa quedando a favor este saldo neto. Ver Nota 15.

NOTA 8 – INVENTARIOS

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>OBRAS EN PROCESO</u>		
Proyecto Japon	1.342.453	1.339.824
Proyecto Citimed	11.386.547	5.191.549
Proyecto Altopiano	1.753.865	1.752.374
	<u>14.482.865</u>	<u>8.283.748</u>
<u>OBRAS TERMINADAS</u>		
Proyecto Tierralta	1.691	767.420
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>14.484.556</u>	<u>9.051.167</u>

El movimiento en el año 2013 tanto del inventario de producción en proceso como terminado es el siguiente:

(Ver página siguiente)

NOTA 8 – INVENTARIOS
(Continuación)

	<u>2013</u>
<u>PRODUCCION EN PROCESO</u>	
1) PROYECTO JAPON	
Saldo inicial 1 enero 2013	1.339.824
Adiciones a produccion en proceso 2013	2.629
Saldo de producto en proceso diciembre 31 del 2013	<u>1.342.453</u>
2) PROYECTO CITIMED	
Saldo inicial 1 enero 2013	5.191.549
Adiciones a produccion en proceso 2013	6.194.997
Saldo de produccion proceso diciembre 31 del 2013	<u>11.386.547</u>
3) PROYECTO ALTOPIANO	
Saldo inicial 1 enero 2013	1.752.374
Adiciones a produccion en proceso 2013	1.491
Saldo de produccion proceso diciembre 31 del 2013	<u>1.753.865</u>
<u>PRODUCTO TERMINADO</u>	
1) TIERRALTA	
Tranferencia a edificio terminado en el año 2012	6.154.283
Ventas año 2012	(5.386.864)
Saldo inicial 1 enero 2013	767.420
Ventas	(765.729)
Saldo al 31 diciembre 2013	<u>1.691</u>

La situación de los proyectos al cierre del año 2013 es la siguiente:

PROYECTO JAPON:

Está ubicado en la calle Japón. Comprende un terreno adquirido en el año 2007. El plan a futuro es construir un edificio de oficinas.

PROYECTO CITIMED:

Está ubicado en la Avenida mariana de Jesús frente al Hospital Metropolitano. Inició su construcción en febrero del 2012. Consiste en un edificio de ocho pisos, 340 consultorios médicos y se prevé terminar en al año 2015. El avance de obra al 31 de diciembre del 2013 es del 85% de obra gris y estructura y del 20% de acabados.

PROYECTO ALTOPIANO:

Este proyecto está ubicado en la calle Propuesta Lote 2-3 y Francisco Pita, sector El Bosque. El terreno fue adquirido en el año 2011. Está planificado realizar un proyecto habitacional.

(Ver página siguiente)

NOTA 8 – INVENTARIOS
(Continuación)

TIERRA ALTA:

Este es un proyecto terminado el 31 de mayo del 2012. Está ubicado en la calle Propuesta Lote2-3 y Francisco Pita. Se inició su construcción en el año 2007 y comprende cuatro torres (A, B, C, y D) de 10 pisos cada torre, con 52 departamentos, tres subsuelos de parqueo, club privado, áreas verdes, áreas húmedas y gimnasio. Al 31 de diciembre del 2013 se ha vendido el 100 % de los departamentos, quedando pendiente tres bodegas.

NOTA 9 – ACTIVO FIJO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2013</u>	2012
ACTIVOS		
Equipo y maquinaria de construcción	192,506	182,055
Muebles y enseres	2,100	-
Vehículos	30,803	30,803
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>225,409</u>	<u>212,858</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
Equipo y maquinaria de construcción	73,713	54,926
Muebles y enseres	179	-
Vehículos	13,157	6,193
Total	<u>87,049</u>	<u>61,119</u>
Total activo fijo 2013 y 2012	<u>138,360</u>	<u>151,739</u>

El movimiento de propiedad planta y equipo durante el año 2013 es el siguiente:

(Ver página siguiente)

NOTA 9 – ACTIVO FIJO
(Continuación)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
COSTO:		
Saldo inicial	212,858	121,976
Adiciones (1)	12,551	90,882
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>225,409</u>	<u>212,858</u>
DEPRECIACIÓN		
Saldo inicial	61,119	42,311
Gasto depreciación	25,931	18,808
Retiros		
Saldo al 31 de diciembre 2013 y 2012	<u>87,049</u>	<u>61,119</u>

NOTA 10 – PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Obligaciones fiscales, retenciones, IVA, otros	44,021	22,059
Impuesto a la renta de la Compañía	-	33,252
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>44,021</u>	<u>55,312</u>

NOTA 11 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Décimo tercer sueldo	3.262	1.272
Décimo cuarto sueldo	2.364	2.070
IESS Fondo de reserva	4.020	2.321
IESS Aportes patronal y personal	19.811	11.448
Sueldos acumulados		8.502
Participación de trabajadores en utilidades	56.653	119.405
Prestamo iess por pagar		95
Multas	779	
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>86.889</u>	<u>145.113</u>

NOTA 12 – ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anticipo clientes Citimed	7,402,822	3,531,113
Anticipo clientes Tierralta		628,504
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>7,402,822</u>	<u>4,159,617</u>

NOTA 13 – PRESTAMOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Señor Jorge Álvarez Bravo	2,094,620	1,308,559
Ingeniero Patricio Álvarez Bravo	1,349,815	822,909
Señor Mauricio Álvarez Bravo	1,239,909	757,076
Arquitecto Iván Álvarez Bravo	1,234,295	680,271
Ingeniero Andres Álvarez Bravo	2,749,628	2,013,778
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>8,668,266</u>	<u>5,582,594</u>

NOTA 14 – JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Jubilación patronal	40,107	36,149
Desahucio	9,343	8,627
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>49,450</u>	<u>44,776</u>

(Ver página siguiente)

NOTA 14 – JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO
(Continuación)

De acuerdo lo establecido en la NIC 19, la jubilación patronal es un beneficio del trabajador y los beneficios de los trabajadores se reconocen desde el momento en que este ha comenzado a prestar sus servicios. Con este ajuste se ha procedido a reconocer la jubilación patronal no registrada en aplicación de la NIC 19. La autoridad tributaria no admite constituir la provisión jubilación patronal de aquellos trabajadores que han permanecido en la compañía por lo menos 10 años, situación que se contrapone con lo expresado en la NIC 19.

NOTA 15 – CONCILIACION TRIBUTARIA

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Participacion trabajadores</u>		
Utilidad del ejercicio	377,688	796,034
15% participacion tranajadores	56,653	119,405
 utilidad del ejercicio	 377,688	 796,034
(-) Participación trabajadores	56,653	119,405
(+) Gastos no deducibles	(1) 12,524	19,206
 = Base imponible	 <u>333,559</u>	 <u>695,835</u>
22% y 23% Impuesto a la Renta	73,383	160,042
 (-) Anticipo Determinado ejer. Fiscal. Corriente	 83,950	 95,243
(-) Retenciones en la fuente	4,160	3,732
(-) Pago cuota de Julio-Septiembre-2013	80,218	
(-) Exoneración y credito tributario Leyes Especiales	8,976	31,189
Saldo anticipo pendiente de pago	3,732	3,375
Impuesto a la Renta por Pagar	<u><u>(9,403)</u></u>	<u><u>33,252</u></u>

NOTA 16 – CONTINGENCIAS

Situación tributaria

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

Litigios

A la fecha, ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A mantiene un Juicio Civil por estafa por ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A en contra de Juan Francisco Pérez Márquez. (Ver Nota 6)

NOTA 17 – CAPITAL SOCIAL

Mediante escritura pública de fecha 11 de noviembre de 2011, ante el Doctor Jorge Machado Cevallos Notario Primero del Cantón Quito, la compañía aumenta su capital suscrito de US \$ 1.000,00 a US \$ 50.000,00, la fijación del capital autorizado en US \$ 100.000,00 y reforma de los estatutos. Mediante resolución NO.SC.IJ.DJCPT.E.Q.12.00010 de fecha 3 de enero de 2012, la Superintendencia de Compañías aprueba el aumento de capital, fijación del capital autorizado y reforma de los estatutos y con fecha 18 de enero de 2012 es inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito.

NOTA 18 – RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede para aumento de capital.

NOTA 19 – LAVADO DE ACTIVOS

En Octubre 30 del 2013, mediante Registro Oficial No 112 de esa fecha, la Superintendencia de Compañías emite la Resolución SC.DSC.G.13.010 sobre las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos para las Compañías". En su artículo 28 menciona: "Para el sector que se dedique a las actividades de construcción e intermediación de inversión mobiliaria, deben registrar todas las operaciones y transacciones que realizan sus clientes"....., que se reporte ciertas transacciones al organismo de control, que se elabore un Manual de Cumplimiento para Prevención de Lavado de Activos, que se asigne un Oficial de Cumplimiento y que se audite la aplicación de esta norma entre otros requerimientos.

A la fecha de emisión de este informe la empresa ha nombrado un oficial de cumplimiento y ha elaborado el Manual de Cumplimiento siguiendo la aplicación.

La implementación de los procedimientos de lavado de activos así como el cumplimiento de los procedimientos deberán, según lo establece la normativa, ser examinados por auditores externos independientes quienes emitirán un informe cada año a la Superintendencia de Compañías acerca de su cumplimiento o no. Este es un requisito obligatorio a partir del año 2014.

NOTA 20 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros (25 de marzo del 2014) se observaron la emisión de medidas de parte de organismos del gobierno que exigían a las empresas inmobiliarias y constructoras a partir del siguiente año 2014 entre otras lo siguiente:

1. El anticipo del comprador de vivienda ya no irá a manos del constructor sino a una administradora que entregará los dineros a la inmobiliaria cuando demuestre que su proyecto es viable. Así lo estableció, vía Reglamento, la Superintendencia de Compañías el 18 de diciembre pasado. Para esto, las constructoras deben conformar "encargos fiduciarios" o "fideicomisos".
2. Otras exigencias incluyen: Que la inmobiliaria debe ser propietaria del terreno donde se construya. Que se construya dentro de los plazos establecidos. No publicitar proyectos no autorizados ni recibir dinero de potenciales compradores.

(Ver página siguiente)

NOTA 20 - EVENTOS SUBSECUENTES
(Continuación)

3. La Declaratoria de Propiedad Horizontal se activará desde que se emita el certificado de conformidad de finalización de la construcción por parte del Municipio.

4. Previamente a la obtención de la declaratoria de Propiedad Horizontal también será necesario la obtención del permiso de ocupación que otorga el Cuerpo de Bomberos.

5. Desde octubre del 2013 el Municipio de Quito tiene nuevas normas en cuanto a la aprobación de planos que requieren la conformidad de una Unidad Colaboradora. Esta Unidad fue designada al Colegio de Arquitectos del Ecuador. Este trámite de aprobación toma bastante tiempo obtenerlo llegando en ocasiones a tomar hasta tres meses para su aprobación.

6. El gobierno también decreto el requerimiento de un certificado de categorización de impacto ambiental y estudios de tráfico para proyectos de 10.000 metros cuadrados en adelante que requieren obtener una ficha de aprobación que obtenerla puede alcanzar alrededor de tres meses de tiempo. Sin dicha ficha ambiental no se puede realizar los planos.

7. Los procesos de trámites bancarios (tanto de bancos privados como el Banco del IESS) para obtener créditos de vivienda u oficina, debido a la tramitología que tiene que hacerse en los municipios, toma de tres meses a un año su aprobación lo que afecta a la operación y eficiencia de la construcción.

Estos eventos ocurridos a finales del 2013 y principios del 2014 están siendo evaluados por la administración y gerencia para ajustar sus operaciones a las nuevas circunstancias.
