

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS;
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES; E INFORME
SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES
REQUERIDAS POR LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO
DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS
DELITOS.**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

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



EuraAudit International

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 24 de abril del 2015

A los Señores Accionistas de:

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 2014 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.

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 abril del 2015
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 2014, 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 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	228.562	1.564.255
Cuentas por cobrar y anticipos	6	80.780	315.747
Activo por impuesto	7	-	9.403
Inventarios	8	27.281.185	14.484.556
Total del activo corriente		27.590.527	16.373.961
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activo fijo	9	139.432	138.360
Total del activo		27.729.959	16.512.320
Pasivo y patrimonio			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar			
Proveedores	10	140.592	6.415
Obligaciones con instituciones financieras	11	1.516.883	-
Pasivos por impuestos corrientes	12	68.384	44.021
Provisiones sociales	13	99.765	86.889
Total del pasivo corriente		1.825.623	137.324
PASIVO NO CORRIENTE			
Anticipo de clientes	14	15.637.982	7.402.822
Préstamo accionistas	15	9.668.929	8.668.266
Provision jubilacion patronal y desahucio	16	80.070	49.450
Total del pasivo		25.386.980	16.120.538
PATRIMONIO (según estado adjunto)		517.356	254.458
Total del pasivo y patrimonio		27.729.959	16.512.320

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 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ventas netas		825.523	1.061.271
Prestación de servicio		48.000	52.000
Total ingresos		<u>873.523</u>	<u>1.113.271</u>
Costo de ventas		(468.995)	(765.729)
Utilidad Bruta		<u>404.528</u>	<u>347.542</u>
Utilidad Operacional		404.528	347.542
Intereses ganados		7.833	30.146
		<u>7.833</u>	<u>30.146</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>412.361</u>	<u>377.688</u>
Participación trabajadores	17	61.854	56.653
Impuesto a la renta	17	87.609	83.950
Resultado integral del año		<u><u>262.898</u></u>	<u><u>237.085</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 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital Social</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 2013	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
Saldos al 31 de diciembre de 2013	50,000	37,419	(70,046)	-	237,085	254,458
Transferencia de resultados de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	237,085	(237,085)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2014	50,000	37,419	(70,046)	237,085	262,898	517,356

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 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Flujos de efectivo generados por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	401,724	347,542
Efectivo pagado a proveedores	(12,426,232)	(5,366,515)
Resultado financiero, neto	7,833	30,146
Efectivo pagado a trabajadores	(50,112)	(136,214)
Impuesto a la renta de la Compañía	(53,843)	(104,644)
Otras cuentas por cobrar	2,686	16,744
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	<u>(12,117,945)</u>	<u>(5,212,941)</u>
Flujos de efectivo aplicados a las actividades de inversión:		
Activo fijo movimiento neto	<u>(1,073)</u>	<u>13,380</u>
	<u>(1,073)</u>	<u>13,380</u>
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento		
Obligaciones con instituciones financieras	1,516,883	-
Aumento (Disminución) de prestamos accionistas	1,000,663	3,085,672
Pago de dividendos	-	(1,277,087)
Aumento (Disminución) de anticipos de clientes	8,235,160	3,243,205
Beneficios definidos	30,620	4674
	<u>10,783,325</u>	<u>5,056,464</u>
Aumento (Disminución) neta de efectivo y equivalentes	<u>(1,335,693)</u>	<u>(143,097)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio de año	1,564,255	1,707,352
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u><u>228,562</u></u>	<u><u>1,564,255</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 2014 y 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>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad integral del ejercicio	262,898	237,085
<u>Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo utilizando en actividades de operaciones:</u>		
Variación en activos		
Disminución (Aumento) cuentas por cobrar	236,101	16,744
Disminución de inventarios	(12,796,630)	(5,433,389)
Otras cuentas por cobrar	8,269	50,997
Variación pasivos		
Aumento (Disminución) de proveedores	134,178	(14,861)
Cuentas por pagar	37,238	(69,517)
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación	<u>(12,117,945)</u>	<u>(5,212,941)</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 más edificaciones; la compraventa de maquinarias, equipos, herramientas, hierro, ladrillo, palas y más maquinarias, aparatos, materiales, accesorios y repuestos necesarios para la actividad de la construcción.

Durante el año 2014 la compañía continúa en la construcción del proyecto CITIMED el cual está previsto su terminación para el año 2015. Los otros proyectos están en proceso y básicamente son terrenos para el Proyecto Shyris, Proyecto Japón, Proyecto Altopiano que han tenido un mínimo de movimiento en el año.

En el año 2014, el área de la construcción estuvo afectada por varias medidas y regulaciones gubernamentales que incidieron a la dinámica normal de la misma haciéndola más burocrática y requiriendo procesos administrativos que necesitaron de mayor tiempo y esfuerzo. En vista del impacto que estaba teniendo las mencionadas medidas dentro de la economía, el gobierno realizó modificaciones a las mismas para disminuir dichas afectaciones.

Sin embargo en marzo 11 del 2015, el gobierno ecuatoriano emite una Resolución No: 011-2015 a través del Pleno del Comité de Comercio Exterior estableciendo una sobretasa arancelaria, de carácter temporal y no discriminatoria, para todo el Ecuador, con el propósito de regular el nivel general de importaciones y, de esta manera, de acuerdo con el criterio del gobierno, salvaguardar el equilibrio de la balanza de pagos. La sobretasa arancelaria es adicional a los aranceles aplicables vigentes. Para el caso de la construcción la afectación es una sobretasa entre el 15% y 45% lo cual encarece los productos importados relacionados a esta área impactando a los costos de producción y a la operación misma del negocio. El efecto económico de este hecho se verá en los años 2015 y 2016. El gobierno ha manifestado que esta medida es temporal y fenecerá en 15 meses.

Por otra parte los precios del petróleo a nivel mundial cayeron drásticamente bajando el valor del barril de un promedio de 100 dólares a alrededor de 45 a 50 dólares afectando a países que básicamente se sostienen con la economía de exportaciones de petróleo como es el caso de Ecuador.

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.

(Ver página siguiente)

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

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.

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 o 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.

(Ver página siguiente)

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

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.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, 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:

Clientes 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:

Clientes 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.

(Ver página siguiente)

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

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:

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.

(Ver página siguiente)

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

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.

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

(Ver página siguiente)

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

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.

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.

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% (2013 – 22%) 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.

(Ver página siguiente)

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

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.

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.

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.

(Ver página siguiente)

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

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.

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.

(Ver página siguiente)

NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (Continuación)

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.

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>2014</u>	<u>2013</u>
Caja chica	600	600
Banco Produbanco	203.944	395.608
Banco Pichincha	24.018	163.963
Fondos de Inversion Banco Pincincha	-	1.004.083
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>228.562</u>	<u>1.564.255</u>

NOTA 6 – CUENTAS POR COBRAR Y ANTICIPOS

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Clientes locales	2.804	-
Anticipo a empleados	25.033	23.899
Otras cuentas por cobrar	16.552	3.690
Anticipo contratistas	-	24.568
Anticipo proveedores	28.773	240.426
Seguros pagados por anticipado	7.617	11.190
Juan Pérez	-	11.974
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>80.780</u>	<u>315.747</u>

NOTA 7 – ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Valor a favor de Impuesto a la Renta 2013		9.403
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>-</u>	<u>9.403</u>

NOTA 8 – INVENTARIOS

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>OBRAS EN PROCESO</u>		
Proyecto Shyrís	2.482.279	
Proyecto Japon	1.345.135	1.342.453
Proyecto Citimed	21.692.278	11.386.547
Proyecto Altopiano	1.759.803	1.753.865
	<u>27.279.494</u>	<u>14.482.865</u>
<u>OBRAS TERMINADAS</u>		
Proyecto Tierralta	1.691	1.691
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>27.281.185</u>	<u>14.484.556</u>

El movimiento en el año 2014 tanto del inventario de producción en proceso como terminado es el siguiente:

(Ver página siguiente)

NOTA 8 – INVENTARIOS
(Continuación)

	<u>2014</u>
<u>PRODUCCION EN PROCESO</u>	
1) PROYECTO SHIRYS	
Saldo inicial 1 enero 2014	-
Aciciones a produccion en proceso 2014	2.482.279
Saldo de producto en proceso diciembre 31 del 2014	<u>2.482.279</u>
2) PROYECTO JAPON	
Saldo inicial 1 enero 2014	1.342.453
Aciciones a produccion en proceso 2014	2.682
Saldo de producto en proceso diciembre 31 del 2014	<u>1.345.135</u>
3) PROYECTO CITIMED	
Saldo inicial 1 enero 2014	11.386.547
Aciciones a produccion en proceso 2014	10.305.731
Saldo de producto en proceso diciembre 31 del 2014	<u>21.692.278</u>
4) PROYECTO ALTOPIANO	
Saldo inicial 1 enero 2014	1.753.865
Aciciones a produccion en proceso 2014	5.938
Saldo de producto en proceso diciembre 31 del 2014	<u>1.759.803</u>
<u>PRODUCTO TERMINADO</u>	
1) TIERRALTA	
Saldo inicial 1 enero 2014	1.691
Ventas 2014	-
Saldo al 31 diciembre 2014	<u>1.691</u>

La situación de los proyectos al cierre del año 2014 es la siguiente:

PROYECTO SHIRYS

Por el momento solo se encuentra comprado el terreno, que se encuentra ubicado en la urbanización el Batán, situado en la parroquia Benalcazar.

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 el año 2015. El avance de obra al 31 de diciembre del 2014 es del 85% de obra gris y estructura y del 80% de acabados.

(Ver página siguiente)

NOTA 8 – INVENTARIOS
(Continuación)

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.

TIERRA ALTA:

Este es un proyecto terminado el 31 de mayo del 2012. Está ubicado en la calle Propuesta Lote 2-3 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 2014 se ha vendido el 100 % de los departamentos, quedando pendiente tres bodegas.

NOTA 9 – ACTIVO FIJO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVOS		
Equipo y maquinaria de construcción	217.351	192.506
Equipo de oficina	2.100	2.100
Vehículos	30.803	30.803
Equipo computacion	4.281	-
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>254.535</u>	<u>225.409</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
Equipo y maquinaria de construcción	94.593	73.713
Equipo de oficina	390	179
Vehículos	20.121	13.157
Total	<u>115.103</u>	<u>87.049</u>
Total activo fijo 2014 y 2013	<u>139.432</u>	<u>138.360</u>

El movimiento de propiedad planta y equipo durante el año 2014 es el siguiente:

(Ver página siguiente)

NOTA 9 – ACTIVO FIJO
(Continuación)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
COSTO:		
Saldo inicial	225,409	212,858
Adiciones (1)	29,126	12,551
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>254,535</u>	<u>225,409</u>
DEPRECIACIÓN (1)		
Saldo inicial	87,049	61,119
Gasto depreciación	28,054	25,931
Retiros		
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>115,103</u>	<u>87,049</u>

(1) El cargo de depreciación se acumula a los inventarios de producción en proceso.

NOTA 10 – PROVEEDORES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proveedores	139,281	5,337
Otros	1,304	44
Liquidaciones Caja Chica x Pagar	7	1,034
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>140,592</u>	<u>6,415</u>

NOTA 11 – OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Préstamos Banco Produbanco	1,500,000	-
Intereses Préstamos	16,883	-
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>1,516,883</u>	<u>-</u>

NOTA 12 – PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

(Ver página siguiente)

NOTA 12 – PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES
(Continuación)

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Obligaciones fiscales, retenciones, IVA, otros	62.316	44.021
Impuesto a la renta de la Compañía	6.068	-
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>68.384</u>	<u>44.021</u>

NOTA 13 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Décimo tercer sueldo	2.167	3.262
Décimo cuarto sueldo	2.534	2.364
IESS Fondo de reserva	2.777	4.020
IESS Aportes patronal y personal	15.102	19.811
Participación de trabajadores en utilidades	61.854	56.653
Multas	2.179	779
Remuneración por pagar	13.153	-
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>99.765</u>	<u>86.889</u>

NOTA 14 – ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipo clientes Citimed	15.637.982	7.402.822
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>15.637.982</u>	<u>7.402.822</u>

NOTA 15 – PRESTAMOS ACCIONISTAS

(Ver página siguiente)

NOTA 15 – PRESTAMOS ACCIONISTAS
(Continuación)

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Señor Jorge Álvarez Bravo	2.354.989	2.094.620
Ingeniero Patricio Álvarez Bravo	1.507.583	1.349.815
Señor Mauricio Álvarez Bravo	1.384.544	1.239.909
Arquitecto Iván Álvarez Bravo	1.345.975	1.234.295
Ingeniero Andres Álvarez Bravo	3.075.838	2.749.628
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>9.668.929</u>	<u>8.668.266</u>

NOTA 16 – JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Jubilación patronal	63.379	40.107
Desahucio	16.691	9.343
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>80.070</u>	<u>49.450</u>

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 17 – CONCILIACION TRIBUTARIA

(Ver página siguiente)

NOTA 17 – CONCILIACION TRIBUTARIA
(Continuación)

<u>Participacion trabajadores</u>		
Utilidad del ejercicio	412,361	377,688
15% participacion tranajadores	61,854	56,653
utilidad del ejercicio	412,361	377,688
(-) Participación trabajadores	61,854	56,653
(+) Gastos no deducibles	(1) 47,715	12,524
= Base imponible	398,222	333,559
22% y 22% Impuesto a la Renta	87,609	73,383
(-) Anticipo Determinado ejer. Fiscal. Corriente	72,457	83,950
(-) Retenciones en la fuente	3,840	4,160
(-) Credito tributario años anteriores	9,403	-
(-) Pago cuota de Julio-Septiembre-2013	-	80,218
(-) Exoneración y credito tributario Leyes Especiales	-	8,976
(+) Saldo anticipo pendiente de pago	4,160	3,732
Impuesto a la Renta por Pagar	6,068	(9,403)

NOTA 18 – 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

NOTA 19 – 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.DJCPTE.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 20 – 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 21 – 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 dentro de otros requerimientos.

La empresa en el año 2014 nombro el oficial de cumplimiento, elaboro el Manual de Cumplimiento y comenzó su aplicación.

La implementación de los procedimientos de lavado de activos así como el cumplimiento de los procedimientos, según lo establece la normativa, deben ser examinados por los auditores externos independientes quienes emitirán un informe especial cada año a la Superintendencia de Compañías acerca de su cumplimiento o no. Para cumplir con este requisito y de acuerdo a esta normativa los auditores externos emitirán el mismo de forma separada para el año 2014.

NOTA 22 - EVENTOS SUBSECUENTES

En marzo 11 del 2015, el gobierno ecuatoriano emite una Resolución No: 011-2015 a través del Pleno del Comité de Comercio Exterior estableciendo una sobretasa arancelaria, de carácter temporal y no discriminatoria, para todo el Ecuador, con el propósito de regular el nivel general de importaciones y, de esta manera, salvaguardar el equilibrio de la balanza de pagos. La sobretasa arancelaria es adicional a los aranceles aplicables vigentes. Los impactos para la construcción especialmente está en maquinaria, herramientas y materiales importados encareciéndolos entre el 15 y 45%.

A partir del año 2015 los precios del petróleo a nivel mundial cayeron drásticamente bajando el valor del barril de un promedio de 100 dólares a alrededor de 45 a 50 dólares afectando a países que básicamente se sostienen con la economía de exportaciones de petróleo como es el caso de Ecuador. El gobierno debido a esta situación ha tomado medidas las cuales afecta a la economía del país.



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



EuraAudit International

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES REQUERIDAS POR LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

Quito, 24 de abril del 2015

A los señores Accionistas de:

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

Hemos auditado el estado de situación financiera de ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A., al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y hemos emitido nuestro informe sin salvedades con fecha 24 de abril del 2015. Nuestro examen fue efectuado con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros considerados en su conjunto. La información suplementaria que hemos verificado y que está a continuación a en el Anexo 1 de ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A., al 31 de diciembre de 2014, se presenta únicamente con el propósito de dar cumplimiento con las "NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS", según la Resolución No. SCV.DSC.14.009, publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014, la cual no es requerida como parte de los estados financieros básicos.

La Administración y el Oficial de Cumplimiento de la Compañía son responsables por la implementación y cumplimiento de la resolución emitida por la Superintendencia de Compañías Seguros y Valores No. SCV.DSC.14.009 y publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014. (Resolución NoSC.DSC.G.13.010 publicada el 30 de septiembre del 2013 derogada). Así mismo como, el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos. Esa responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de políticas y controles internos relevantes para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, según las normas vigentes.

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre el cumplimiento de ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A., de la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías Seguros y Valores No. SCV.DSC.14.009 publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014, así como, las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la Compañía para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos; adicionalmente la valoración de su eficiencia operativa, por el año terminado el 31 de diciembre del 2014. Nuestro trabajo fue efectuado de acuerdo con la Norma Internacional sobre Trabajos de Verificación 3000. Dicha norma requiere que cumplamos con requisitos éticos, planifiquemos y efectuemos el trabajo de verificación para obtener una seguridad razonable no absoluta acerca de si la Compañía, cumplió con los criterios mencionados en la Resolución No. SCV.DSC.14.009.

pág. 1



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



EuraAuditInternational

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES REQUERIDAS POR LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

Quito, 24 de abril del 2015

A los señores Accionistas de:

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

En base a los resultados de la aplicación de los procedimientos de verificación realizados e incluidos en el Anexo 1 adjunto podemos concluir que al 31 de diciembre del 2014 ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A., ha dado cumplimiento a las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la Compañía para la prevención y del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos. Adicionalmente, como resultado de la evaluación de la eficiencia operativa de la Compañía, concluimos que los procedimientos y políticas, permiten la prevención contra el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos.

Paredes Santos & Asociados Cia. Ltda.
No. De registro en la
Superintendencia de
Compañías: 327

Dr. Luis Paredes
Socio
No. de Registro Nacional
De Contadores: 8376

ANEXO 1

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA, RESPECTO DE LOS PROCEDIMIENTOS DE VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Como parte de la verificación del cumplimiento de lo previsto en la Resolución No. SCV.DSC.14.009 publicada en el Registro Oficial No. 292 y que derogó a la Resolución SC.DSC.G.13.010 del 30 de septiembre del 2013 publicada en el Registro Oficial No. 112 del 30 de octubre del 2013.

Procedimiento	Si Cumple	No Cumple	No Aplica	Observaciones
- Existen políticas y procedimientos de control para prevenir el lavado de activos, el financiamiento al terrorismo y otros delitos; y, adopción de medidas de control apropiadas y suficientes. (Art. 3).	X			La Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó las políticas
- Las políticas adoptadas por la Compañía consideran; procedimientos para administrar, evaluar y mitigar los riesgos; abarcan toda clase de productos; aseguran que los miembros tengan conocimiento; minimizan el grado de exposición; establecen políticas de debida diligencia; y, garantizan la reserva y confidencialidad. (Art. 4).	X			La Compañía aprobó un Manual de Políticas y procedimientos de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, así como un código de ética y matriz de riesgos.
- Los procedimientos de prevención permiten: identificar al cliente, conocer y verificar su información con el objeto de establecer un perfil; comunicar a la Unidad de Análisis Financiero de operaciones que superen el umbral; detectar operaciones o transacciones inusuales e injustificadas; y, atender requerimientos de información. (Art 5).	X			
- Los representantes legales, oficial de cumplimiento, accionistas y empleados han informado a terceros sobre notificaciones que hubieren hecho a las autoridades competentes. (Art. 6).	X			
- El manual de prevención establece políticas y mecanismos con procedimientos para: Implementar la vinculación de nuevos clientes, conservar y proteger los registros operativos; definir los canales de comunicación; atender oportunamente los reportes; detectar	X			

Procedimiento	Si Cumple	No Cumple	No Aplica	Observaciones
señales de alerta; y, cumplir las políticas de debida diligencia. (Art. 7).				
- El manual es conocido por todo el personal, en las secciones que le corresponde a cada uno. (Art. 8).	X			
- El manual mantiene procedimientos para la debida diligencia para conocer a los clientes, reforzando el conocimiento de aquellos que por su actividad o condición sean sensibles al lavado de activos. Si el riesgo es mayor, los procedimientos de control son reforzados. (Art. 9).	X			
- Las políticas y procedimientos de "Conozca a su cliente", brindan datos del sujeto obligado, que incluya su capacidad económica, el origen de los fondos, el volumen y las características de transacciones y el beneficiario real; y, que permita verificar que se ajuste a las actividades declaradas. (Art. 10).	X			
- Ha existido una duda razonable para la aceptación de una persona natural o jurídica como cliente o ha sido sujeto para someter a una debida diligencia reforzada. (Art. 11).			X	
- Existen formularios que permitan identificar a sus clientes, conocer la actividad económica que desarrollan, tanto para personas naturales como jurídicas. En caso que el cliente no cuente con alguno de datos mínimos de información solicitada; y, se mantiene un registro de los mismos. (Art. 12).	X			
- Han existido transacciones comerciales, en las cuales haya tenido que abstenerse de realizar. (Art. 13).			X	
- Han existido clientes que hayan requerido una diligencia reforzada debido a que hayan correspondido a: clientes que residan en países que cumplan con los estándares de control para la prevención del lavado de activos y financiamiento al terrorismo o que residan en paraísos fiscales, clientes que sean personas políticamente expuestas, cuando las fuentes provengan de actividades reconocidas como susceptibles al lavado de activos, clientes que no actual por cuenta propia, clientes que no hayan estado físicamente al inicio de la relación comercial, clientes que realicen actividades de alto riesgo. (Art. 14 y 15).			X	

Procedimiento	Si Cumple	No Cumple	No Aplica	Observaciones
- El manual contiene políticas de "conozca su mercado". (Art. 17).	X			
- El manual contiene políticas de "conozca a su empleado". (Art. 18)	X			
- El manual contiene políticas y procedimientos para "Conozca a su proveedor". Además existen formularios para nuevos proveedores. (Art. 19).	X			
- La Compañía mantiene corresponsalia con una o varias empresas. (Art. 20).			X	
- La Compañía mantiene información de operaciones y transacciones con clientes por montos menores a US\$. 10.000 y reporta aquellas operaciones que igual o superan este monto cumplen con la debida diligencia de conozca a su cliente. (Art. 22).	X			
- La Compañía mantiene constancia en sus archivos de la documentación derivada de la aplicación de sus políticas, procedimientos y controles adoptados para la prevención del lavado de activos. (Art. 26).	X			
- Mantiene expediente de cliente que debe contener todos los documentos e información recopilada por el sujeto obligado durante la relación comercial, con los soportes de verificación. (Art. 26.1)	X			
- Mantiene en el expediente un perfil financiero del cliente. (Art. 26.2)	X			
- Mantiene un archivo de operaciones y correspondencia comercial. (Art. 26.3)	X			
- Mantiene información relacionada con el manejo de fondos cuya cuantía o características no guarden relación con la actividad económica del cliente. (Art. 26.4)			X	
- Informes que sustenten las razones por las cuales una operación calificada como inusual e injustificada no fue reportada a la UAF. (Art. 26.5)			X	
- Los archivos serán custodiados y mantenidos por un lapso de 10 años y cuentan con requisitos que aseguren la integridad, confidencialidad y disponibilidad. (Art. 27)	X			
- Se remiten a la UAF los reportes determinados en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de	X			

Procedimiento	Si Cumple	No Cumple	No Aplica	Observaciones
Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos, según las instrucciones de dicho organismo. (Art. 28).				
- Se remite a la Superintendencia de Compañías y Valores, a solicitud de dicha institución, la información respecto a las operaciones y transacciones inusuales e injustificadas, así como aquellas que superen o no el umbral señalado en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo. (Art. 29).	X			
- La Junta General de Accionistas, ha emitido las políticas generales, aprobado el manual para prevenir el lavado de activos y ha designado al oficial de cumplimiento. (Art. 30).	X			
- El Representante Legal ha cumplido con las políticas y procedimientos en materia de prevención, someter aprobación el nombre del oficial de cumplimiento, conocer y aprobar previo a su envío a la UAF los operaciones transacciones inusuales e injustificadas, atender los requerimientos y recomendaciones que realice el oficial de cumplimiento. (Art. 31).	X			
- La Compañía en sujeta de auditoría externa. (Art. 32).	X			
- La Junta General de Accionistas ha designado un Oficial de Cumplimiento. Dicho oficial de cumplimiento es independiente de las otras áreas de la Compañía y está dotado de facultades y recursos suficientes para cumplir adecuadamente sus funciones (Ar. 33).	X			
- El Oficial de Cumplimiento cuenta con los siguientes requisitos: Está en pleno goce de sus derechos políticos, tiene mayoría de edad y posee o acredita experiencia mínima de tres años en el ámbito de gestión. (Art. 34)	X			
- El Oficial de Cumplimiento no tiene las siguientes condiciones: Es representante legal, es parte del control interno de la Compañía y forma parte de la contraloría, contabilidad, auditoría o comisaría, está inhabilitado para ejercer el comercio, o está declarado en quiebra, ha sido llamado a juicio por infracción a la Ley de Prevención, o ha sido sentenciado por dicha violación. (Art. 35)	X			
- El oficial de cumplimiento está a	X			El Oficial de

Procedimiento	Si Cumple	No Cumple	No Aplica	Observaciones
cargo de empresas relacionadas de los mismos Accionistas. (Art. 36).				Cumplimiento está designado para otras empresas relacionadas.
- El Oficial de Cumplimiento cuenta con capacitaciones periódicas en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos. (Art. 37).	X			
- Cumple el Oficial de Cumplimiento con sus funciones establecidas en la Resolución No. SCV.DSC.14.009 (Art. 39 y 40.)	X			Durante el año 2015 el Oficial de Cumplimiento es el Ing. Steve Hurtado.
- El Oficial de Cumplimiento no puede delegar sus funciones, salvo el caso de reemplazo. (Art. 41).			X	El Oficial de Cumplimiento no ha delegado sus funciones.
- El Oficial de Cumplimiento ha sido sancionado. (Art. 42).			X	El Oficial de Cumplimiento no ha sido sancionado.
- La Compañía cuenta con un código de registro ante la UAF. (Art. 45).	X			
- La Dirección Nacional de Prevención de Lavado de Activos ha solicitado información y no han sido remitidos. (Art. 46)			X	Según nos informó el Oficial de Cumplimiento la Dirección Nacional de Prevención no ha solicitado información durante este periodo.
- La Compañía ha sido sancionada por incumplimiento y a esta fecha no ha cancelado la multa. (Art. 47).			X	
- La Compañía ha sido intervenida por la falta de observancia y cumplimiento. Así como por obstaculizar o dificultar la labor de control de la Superintendencia de Compañías y Valores. (Art. 48).			X	
- La Superintendencia de Compañías y Valores por medio de solicitud de la UAF o por requerimiento de alguna otra autoridad o ley, ha inspeccionado in situ a la Compañía. (Art. 49).			X	

