

*archivo general*  
*J*

153 436

**ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.**

Informe de Auditoría  
Al 31 de diciembre del 2008

## INDICE

Opinión de los Auditores Independientes .....	1
Balance General .....	2
Estado de Resultados .....	3
Estado de Evolución del Patrimonio .....	4
Estado de Flujos de Efectivo .....	5 - 6
Notas a los Estados Financieros .....	7 - 15

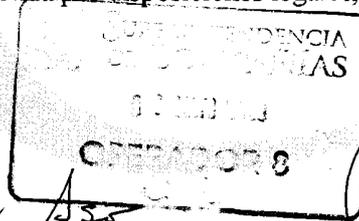
**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

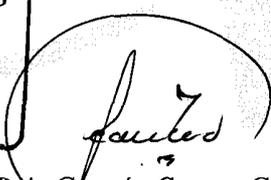
A los señores Accionistas y Junta de Directores de:  
**ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.**

1. Hemos auditado el Balance General adjunto de **ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.**, al 31 de diciembre del 2008, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría (N.E.A.). Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de que el Estado Financiero no contiene errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en el Estado Financiero. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general del Estado Financiero. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, el Estado Financiero arriba mencionado presenta **razonablemente** en todos los aspectos importantes la situación financiera de **ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.**, al 31 de diciembre del 2008, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.
4. El balance al 31 de diciembre del 2007, que se presenta adjunto es con fines comparativos, el mismo que fue auditado por nuestra Firma en cuyo informe fechado en Marzo 21 del 2008, expresamos una opinión sin salvedades, sobre dicho Estado Financiero.
5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.**, correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2008, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Abril 21 del 2009

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



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

**ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.**

**BALANCE GENERAL**

**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

**Expresado en US Dólares Americanos**

<b>ACTIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Efectivo y sus Equivalentes	3	373.548,66	47.475,73
Inventarios	4	7.308.726,94	2.364.795,59
Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	5	359.614,53	144.686,16
Total Activo Corriente		<u>8.041.890,13</u>	<u>2.556.957,48</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedad, Planta y Equipo	6	<u>157.879,99</u>	<u>166.848,35</u>
Total Activo no Corriente		<u>157.879,99</u>	<u>166.848,35</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<u><b>8.199.770,12</b></u>	<u><b>2.723.805,83</b></u>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Obligaciones Bancarias	7	-	1.002.949,07
Proveedores	8	19.416,77	17.859,59
Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	9	2.995.929,45	244.374,03
Total Pasivo Corriente		<u>3.015.346,22</u>	<u>1.265.182,69</u>
<b>PASIVO LARGO PLAZO:</b>			
Préstamos Accionistas	10	<u>5.183.423,90</u>	<u>1.457.623,14</u>
Total Pasivo Largo Plazo		<u>5.183.423,90</u>	<u>1.457.623,14</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
Capital Social	11	<u>1.000,00</u>	<u>1.000,00</u>
Total Patrimonio de los Accionistas		<u>1.000,00</u>	<u>1.000,00</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u><b>8.199.770,12</b></u>	<u><b>2.723.805,83</b></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

**ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
Expresado en US Dólares Americanos**

---

	NOTAS	2008	2007
<b>INGRESOS</b>			
VENTAS		-	-
<b>EGRESOS</b>			
GASTOS DE OPERACION		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<u>-</u>	<u>-</u>

Ver Nota 2 literal f

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

**ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**  
Expresado en US Dólares Americanos

	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>TOTAL</b>
Saldos al 1 de Enero del 2007	1,000.00	1,000.00
Saldos al 31 de Diciembre del 2007	1,000.00	1,000.00
Saldos al 31 de Diciembre del 2008	1,000.00	1,000.00

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

---

	2008	2007
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES:</b>		
Valores Recibidos de Clientes	2,723,560.48	-
Pagos a Proveedores, Empleados y Otros	(5,110,656.77)	-
Otros Ingresos y (Gastos) Netos	-	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Efectivo Proveniente (Utilizado) en Operaciones</b>	<b>(2,387,096.29)</b>	<b>-</b>
<b>EFFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Compra de Activos Fijos	(9,682.47)	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Efectivo Utilizado en Inversiones</b>	<b>(9,682.47)</b>	<b>-</b>
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Disminución Obligaciones Bancarias	(1,002,949.07)	-
Aumento de Prestamos Accionistas	3,725,800.76	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Efectivo Provisto por Actividades de Financiamiento</b>	<b>2,722,851.69</b>	<b>-</b>
Aumento del Efectivo	326,072.93	
Efectivo al Inicio del Año	47,475.73	
	<hr/>	
<b>EFFECTIVO</b>	<b><u>373,548.66</u></b>	

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

---

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, (continuación .../)  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
Expresado en US Dólares Americanos

---

	2008	2007
<b>CONCILIACION DEL RESULTADO NETO DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES:</b>		
Resultado Neto del Ejercicio	-	-
<b><u>Ajustes para conciliar el ingreso en efectivo proveniente de operaciones:</u></b>		
Depreciación	-	-
<b>VARIACIONES EN ACTIVOS:</b>		
Aumento en Inventarios	(4,925,280.52)	-
Aumento de Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	(214,928.37)	-
<b>VARIACIONES EN PASIVOS:</b>		
Aumento de Proveedores	1,557.18	-
Aumento de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	2,751,555.42	-
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO)</b>		
<b>EN OPERACIONES</b>	<b><u>(2,387,096.29)</u></b>	<b><u>-</u></b>

**ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
Expresadas en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 1. CONSTITUCION Y OBJETO**

**ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.**, es una entidad que se constituyó en Quito el 12 de Mayo del 2005, cuyo objeto social es la compraventa, arrendamiento de terrenos, casas, edificios y más bienes inmuebles; la administración, reconstrucción, reparación, mantenimiento y comercialización de bienes inmuebles. Además la construcción y comercialización de casas, edificios, hangares, puertos, aeropuertos y más edificaciones; la compraventa de máquinas, equipos, herramientas, hierro, ladrillo, palas y más máquinas, aparatos, materiales, accesorios y repuestos necesarios para la actividad de la construcción. Podrá importar y exportar todos los objetos relacionados con sus actividades, pero no podrá dedicarse a ninguna de las actividades referentes al arrendamiento mercantil.

**NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES**

a) Bases de presentación de los Estados Financieros

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

b) Efectivo y sus Equivalentes

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

c) Inventarios

En esta cuenta se registran todos los cargos que provienen de activos consumidos o utilizados para la construcción de proyectos y terrenos destinados para obras futuras.

d) Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar

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

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

e) Propiedad, Planta y Equipo

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

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

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

<u>Activo</u>	<u>Vida útil</u>	<u>Tasa</u>
Equipos y Maquinaria de Construcción	10 años	10%
Equipo de Computación	3 años	33%
Muebles y Enseres	10 años	10%

f) Reconocimiento de los Ingresos.

La compañía aplica para propósitos contables y fiscales, el método del contrato terminado (Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 15); esto es reconocer los ingresos derivados y sus correspondientes costos y gastos cuando la obra en su conjunto esté concluida o substancialmente pueda considerarse así.

**NOTA 3. EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES**

El resumen de Efectivo y sus Equivalentes es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Caja General	-	1,33
Caja Chica	600,00	300,00
Bancos	272.100,02	47.174,40
Fondos de Inversión Banco Pichincha (i)	100.848,64	-
<b>Total</b>	<b><u>373.548,66</u></b>	<b><u>47.475,73</u></b>

- (i) Corresponde a una inversión administrada por la compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS DEL PICHINCHA, FONDOSPICHINCHA S.A.

**NOTA 4. INVENTARIOS**

El resumen de Inventarios, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Obras en Proceso (i)	6.226.537,75	1.281.795,59
Terreno Japón (ii)	1.040.000,00	1.040.000,00
Edificio Villa Portugal (iii)	-	43.000,00
Importaciones en Tránsito	42.189,19	-
Total	<u>7.308.726,94</u>	<u>2.364.795,59</u>

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

	Diciembre,31	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Proyecto Tierralta	2,922,802.95	766,026.90
Terreno Tierralta (a)	2,665,611.78	247,968.00
IVA en Compras	289,257.20	90,791.79
Gastos Administrativos (b)	348,865.82	177,008.90
Total	<u>6,226,537.75</u>	<u>1,281,795.59</u>

(a) El incremento se debe a un avalúo que se efectuó al terreno por un perito calificado.

(Espacio en blanco)

**NOTA 4. INVENTARIOS (Continuación.../)**

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

	Diciembre 31,	
	2008	2007
Sueldos Personal	90,311.27	46,063.96
Aporte Patronal	10,858.54	5,329.99
Décimo Tercero	5,794.67	3,655.86
Décimo Cuarto	3,150.03	1,690.08
Fondos de Reserva	3,887.69	395.84
Vacaciones	1,255.00	-
Bonificación	35,107.89	34,507.89
Atenciones a Clientes	11,450.54	3,594.40
Mantenimiento Sistema	150.00	-
Gastos legales y notariales	4,340.62	4,296.62
Honorarios Profesionales	58,885.67	7,141.12
Impuestos y Contribuciones de Ley	1,105.41	1,105.41
Movilización y Viáticos	16,575.99	9,137.67
Papelería y Suministros	7,586.54	3,318.99
Servicios Básicos	11,968.90	3,629.94
Servicios Ocasionales	7,513.84	5,913.54
Alimentacion	3,360.00	-
Internet	1,158.55	630.55
Imprenta	560.58	223.07
Capacitacion	98.00	-
Refrigerios y Aguinaldos	1,885.63	1,885.63
Gastos de Constitución	15,461.37	15,461.37
Intereses Bancarios	7,230.00	2,969.56
Publicidad y Propaganda	27,877.29	17,517.39
Publicidad en ferias	1,662.93	-
Comisiones Bancarias	18,527.10	8,343.25
Multas e Intereses Fiscales	27.02	27.02
Otros gastos Bancarios	802.99	-
Gastos no Deducibles	271.76	169.75
<b>Total</b>	<b>348,865.82</b>	<b>177,008.90</b>

- (ii) Corresponde a un terreno ubicado en la calle Japón de la ciudad de Quito, Parroquia Benalcázar (Iñaquito), el cual está destinado para el nuevo proyecto.
- (iii) Corresponde al traspaso de inmueble remante del Edificio Villa Portugal, sociedad de hecho liquidada, para ser comercializado desde la Compañía.

**NOTA 5. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

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

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Anticipos Contratistas	51,180.37	8,592.05
Anticipos Proveedores	280,781.86	126,867.08
Anticipos Varios	-	3,083.04
Cuentas por Cobrar Trabajadores	16,042.18	5,501.79
Garantía Municipal	642.20	642.20
Pagos Anticipados SRI	10,967.92	-
<b>Total</b>	<u><u>359,614.53</u></u>	<u><u>144,686.16</u></u>

**NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

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

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b><u>ACTIVO</u></b>		
Equipo de Computación	1,992.50	620.00
Equipo y Maquinaria de Construcción	183,208.73	175,877.14
Muebles y Enseres	978.38	-
<b>Total</b>	<u>186,179.61</u>	<u>176,497.14</u>
<b><u>DEPRECIACION ACUMULADA</u></b>		
Equipo de Computación	561.34	17.05
Equipo y Maquinaria de Construcción	27,674.74	9,631.74
Muebles y Enseres	63.54	-
<b>Total</b>	<u>28,299.62</u>	<u>9,648.79</u>
<b>Propiedad, Planta y Equipo Neto</b>	<u><u>157,879.99</u></u>	<u><u>166,848.35</u></u>

**NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

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

	Diciembre 31,	
	2008	2007
<b>ACTIVO</b>		
Saldo Inicial	176.497,14	-
Adiciones	9.682,47	176.497,14
Saldo Final	<u>186.179,61</u>	<u>176.497,14</u>
<b>DEPRECIACIÓN</b>		
Saldo Inicial	9.648,79	-
Gasto Depreciación	18.650,83	9.648,79
Saldo Final	<u>28.299,62</u>	<u>9.648,79</u>

**NOTA 7. OBLIGACIONES BANCARIAS**

El resumen de Obligaciones Bancarias es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2008	2007
<u>Préstamo Produbank Panamá</u>		
Operación No. CAR 1010037428000 con vencimiento el 11 de diciembre del 2008 al 6,09%	-	1,000,000.00
Intereses sobre el Préstamo Produbank Panamá	-	2,949.07
Total	<u>-</u>	<u>1,002,949.07</u>

(Espacio en blanco)

**NOTA 8. PROVEEDORES**

El resumen de proveedores es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2008	2007
Proveedores Nacionales	1,141.03	-
Ferretería Freire	1,140.19	-
Cobreimport	8,553.09	-
Plásticos Industriales C.A.	-	4,868.31
Tubacon	362.97	3,002.92
Arq. Iván Alvarez	6,350.00	6,350.00
Laersec S.A.	-	1,045.00
Otros	1,869.49	2,593.36
<b>Total</b>	<b>19,416.77</b>	<b>17,859.59</b>

**NOTA 9. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

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

	Diciembre 31,	
	2008	2007
Anticipo Clientes (i)	2.956.844,21	233.283,73
Décimo Tercer sueldo por pagar	199,75	804,91
Décimo Cuarto sueldo por pagar	933,51	740,40
Fondo de Reserva por pagar	1.896,81	354,17
IESS por pagar	6.580,70	4.508,38
Sueldos Acumulados	12.052,12	790,48
Retención en la Fuente	-	3.794,01
Retención IVA	-	97,95
SRI por Pagar	17.422,35	-
<b>Total</b>	<b>2.995.929,45</b>	<b>244.374,03</b>

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

**ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.**

---

**NOTA 10. PRESTAMOS ACCIONISTAS**

El resumen de Préstamos Accionistas, es como sigue:

	Diciembre 31	
	2008	2007
Arq. Iván Alvarez Bravo	715.312,50	166.832,26
Ing. Andrés Alvarez Bravo	1.648.328,80	957.126,36
Sr. Mauricio Alvarez Bravo	715.312,50	166.832,26
Ing. Patricio Alvarez Bravo	715.312,50	166.832,26
Sr. Jorge Alvarez Bravo	1.389.157,60	-
<b>Total</b>	<b>5.183.423,90</b>	<b>1.457.623,15</b>

**NOTA 11. PATRIMONIO**

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

Al 31 de diciembre del 2008, la nómina de Accionistas de la Compañía está integrada por:

ACCIONISTA	NACIONALIDAD	ACCIONES	USD
Andrés Nicolás Alvarez Bravo	Ecuatoriana	318	318.00
Luis Patricio Alvarez Bravo	Ecuatoriana	138	138.00
Iván Fernando Alvarez Bravo	Ecuatoriana	138	138.00
Mauricio Alfredo Alvarez Bravo	Ecuatoriana	138	138.00
Jorge Virgilio Alvarez Bravo	Ecuatoriana	268	268.00
<b>TOTAL</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000.00</b>

(Espacio en blanco)

**NOTA 12. CONTINGENCIAS**

**Situación Tributaria**

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

**Aspectos Societarios**

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

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

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

**NOTA 13. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha del informe de los auditores independientes (Abril 21 del 2009) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

---