NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF'S

Al 31 de diciembre del 2012

CONTENIDO:

Página

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Notas a los estados financieros 3 - 25

Abreviaturas

NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Norma Internacional de Contabilidad
NIIF	Norma Internacional de Información Financiera
CINIIF	Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
FV	Valor razonable (Fairvalue)
US$	U.S. dólares

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 mas edificaciones; la compraventa de máquinas, equipos, herramientas, hierro, ladrillo, palas y más máquinas, aparatos, materiales accesorios y repuestos necesarios para la actividad de la construcción. Podrá importar y exportar todos los objetos relacionados con sus actividades, pero no podrá dedicarse a ninguna de las actividades referentes al arrendamiento mercantil.

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

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

La Junta General de Accionistas de fecha 15 de octubre del 2012, aprueba la conciliación del patrimonio neto a inicio del año de transición, los efectos producto de la conversión de los estados financieros de NEC a NIIF al patrimonio es de US $ (70.045,60) ver Nota 15 a los estados financieros adjuntos.

2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES

a. Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos son preparados de acuerdo con normas Internacionales de Información Financiera NIIF, las cuales requieren que la Gerencia efectué 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. Aun cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

b. Efectivo y sus Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

c. Cuentas Comerciales por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o 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 ha constituido una provisión para cuentas incobrables.

d. Inventarios

El costo de las partidas de inventarios comprende el valor de adquisición de los terrenos más todos los costos directamente relacionados con el mismo.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de inventarios, los intereses por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de los diferentes proyectos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

Como política de la compañía, los terrenos se deberán mantener como inventario por un período máximo de 9 años; si durante este tiempo no se construyeron por algún motivo en particular, se someterá mediante Junta de Accionistas su destino.

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 normal de actividad de construcción. Los costos indirectos de construcción comprenden costos tales como los de preparación y procesamiento de la nómina del personal dedicado a la construcción.

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

e. Activos por Impuestos Corrientes

En esta cuenta se presenta el anticipo de impuesto a la renta, las retenciones en la fuente hechas por clientes, estos valores serán utilizados como crédito tributario al momento del pago del impuesto a la renta, disminuyendo del impuesto causado.

f. Propiedades, Planta y Equipo

Medición en el Momento del Reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de 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

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 reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, por política de la compañía se consideran como activos todas las compras superiores a US$2.000 que tendrán una vida útil mayor a un año, por lo que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, se reajustaron mediante revisión. Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

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 presentan las principales partidas de Propiedades, Planta y Equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
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, Planta y Equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y 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.

g. Cuentas Comerciales por Pagar y Otras Cuentas por Pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 120 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

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

h. Anticipo Recibido de Clientes

La compañía durante el periodo de construcción recibe anticipos de los clientes que se encuentran interesados en la compra de los departamentos, oficinas, consultorios que la compañía construye, estos anticipos son liquidados contra el ingreso una vez que se ha entregado la obra y la factura correspondiente al cliente.

i. Impuestos

Impuesto a la renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Impuesto al Valor Agregado IVA y Retenciones en el Fuente del Impuesto a la Renta

El IVA es un impuesto que se genera por las ventas el mismo que no se compensa con el IVA pagado en Compras ya que constituye un gasto para la Compañía, este tipo de impuesto se liquida mensualmente y la tasa actual es del 12% para las compras que realiza la compañía, mientras que sus ventas están gravadas con tarifa 0%.

Las retenciones en la fuente es un impuesto que se genera por las retenciones que la compañía de manera obligatoria debe efectuar por la adquisición de bienes y servicios, el pago es mensual y los porcentajes de retención son establecidos por el Servicio de Rentas Internas de acuerdo al tipo de transacción.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la re estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos, si y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

j. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

k. Beneficios a empleados

Beneficios Definidos: Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación (10% del valor presente de la obligación al inicio del período dividido entre el número promedio de años de trabajo que le resten a los empleados. No se considera el 10% del valor razonable de los activos del plan, en razón de que esta obligación no está fondeada). Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el periodo promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

Participación a Trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

l. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios procedentes de la transferencia de los inmuebles que la compañía construye, dicha transferencia se realiza una vez que se han legalizado la escritura de compraventa momento en el cual se realiza la factura correspondiente para cumplir con los fines tributarios.

m. Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable concambios 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 con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Activos Financieros Mantenidos Hasta su Vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por inversiones. Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

Préstamos y Cuentas por Cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

Baja en Cuentas de un Activo Financiero

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si el grupo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

n. Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado. Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

o. Importancia Relativa

Al determinar la información sobre las diferentes partidas de los estados financieros de acuerdo con la NIC 34, se ha considerado la importancia relativa en relación con los estados financieros.

p. Registros Contables y Unidad Monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal del Ecuador.

q. Utilidad Neta por Acción

La utilidad neta por participación se calcula considerando el promedio de acciones ordinarias en circulación durante el año.

3. EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	Diciembre 31, 2012	2011
Caja chica	800	600
Bancos	784,442	416,949
Fondos de Inversiones Banco Pichincha	922,111	305,996
Total	1,707,352	723,546

(i) Constituye en lo siguiente:

Año 2012

Tipo de Inversión	No. Operación	Fecha		Plazo Días	Tasa Interés	Monto Inversión
		Inicio	Vencimiento			
Certificado de Depósito a plazo	864955	19-nov-12	14-ene-13	62	3.25%	320.490,46
Certificado de inversión	-	19-nov-12	14-ene-13	45	4.25%	600.000,00
Reg. Intereses Ganados 2012	864955	19-nov-12	14-ene-13	62	3.25%	1.620,26
Total						**922.110,72**

Año 2011

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

4. INVENTARIOS

El resumen de Inventarios, es como sigue:

		Diciembre, 31 2,012	Diciembre, 31 2,011
Obras en Proceso			
Proyecto Tierralta	(1)	-	5.982.486,10
Proyecto Japon	(2)	1.339.824,40	1.192.466,01
Proyecto Citimed	(3)	5.191.549.18	1.964.324,44
Proyecto Altopiano	(4)	1.752.374,00	1.702.475,10
		8.283.747,58	10.842.051,65
Obras Terminadas			
Proyecto Tierralta	(5)	767.419,67	-
		767.419,67	-
Total		9.051.167,25	10.842.051,65

PROYECTO TIERRALTA	Saldo Inicial 31-Dic-11	Aumentos	Retiros	Saldo Final 31-Dic-11
Alfombra	15,663.13		15,663.13	-
Aluminio Mano de Obra	67,382.72	13,915.27	81,297.99	-
Aluminio, vidrio	104,400.25	1,322.64	105,722.89	-
Anclaje de Muros	2,956.22		2,956.22	-
Arena Ripio	2,240.69		2,240.69	-
Arriendos, alquileres	64,704.59	22.00	64,726.59	-
Ascensores	112,217.36		112,217.36	-
Sistema de Seguridad	49,341.66	378.30	49,719.96	-
Bloques, ladrillos	43,374.70		43,374.70	-
Bomba de Agua, Cuarto de máquinas	30,864.38	221.88	31,086.26	-
Cerámica, piso	153,442.00	77.52	153,519.52	-
Cerámica Mano de Obra	57,942.28	1,937.98	59,880.26	-
Cerrajería Mano de Obra	29,006.30	6,535.65	35,541.95	-
Mano de obra instalacion de puertas	3,029.77	4,049.60	7,079.37	-
Combustible, grasa, aceites	2,526.86	139.75	2,666.61	-
Mantenimiento vehiculos, tramites vehiculos	3,757.02		3,757.02	-
Decoracion cocina, diseño oficina	4,930.93		4,930.93	-
Mano de obra trabajos de carpinteria	38,154.02	189.50	38,343.52	-
Encofrado, toma de ensayos, madera	14,809.92		14,809.92	-
Equipos contra incendio	11,779.06		11,779.06	-
Cemento	30,103.43		30,103.43	-
Excavaciones, levantamiento topografico	47,586.92		47,586.92	-
Fachada, pintura exterior y limpieza de vidrios	29,876.18	1,318.76	31,194.94	-
Generador Eléctrico	9,962.43		9,962.43	-
Gas Centralizado	52,789.92	6,925.67	59,715.59	-
Gypsum material	62,531.47		62,531.47	-
Herramienta Menor	995.30		995.30	-
Hierro, mallas	398,226.08	94.94	398,321.02	-
Servicio de Entregas	1,432.11		1,432.11	-
Hormigón	253,016.32		253,016.32	-
Adecuación Hall	250.26		250.26	-
Jardinería, Areas Comunales	12,481.12	4,588.00	17,069.12	-
Materiales de Lacador	7,839.62		7,839.62	-
Limpieza de vidrios	26.14	2,125.00	2,151.14	-
Material Eléctrico	162,532.18	1,427.03	163,959.21	-
Material Plomero	217,350.40	542.23	217,892.63	-
Muebles	239,614.65	32,104.57	271,719.22	-
Pintura, Alizado Paredes	34,739.96	2,070.77	36,810.73	-
Pisos Tablones	161,572.60	18.00	161,590.60	-
Plomero Mano de Obra	75,233.25	10,384.98	85,618.23	-
Puertas Blindadas y Puertas de Bodega	48,122.45		48,122.45	-
Sueldos	395,410.87	19,991.40	415,402.27	-
Horas Extras	10,601.67	72.56	10,674.23	-
Aporte Patronal	58,002.02	2,673.46	60,675.48	-
Décimo Tercero	28,885.56	1,216.52	30,102.08	-
Décimo Cuarto	19,380.54	486.65	19,867.19	-
Fondo de Reserva	26,452.88	1,816.13	28,269.01	-
Bonos, Premios e Incentivos	111,252.46		111,252.46	-
Transporte	118,202.05	893.19	119,095.24	-
IVA en Compras	363,058.89	9,241.05	372,299.94	-
Mantenimiento Equipo y Maquinaria	6,030.78	30.00	6,060.78	-
Terreno	738,669.57		738,669.57	-
Seguridad, alarmas, monitoreo	40,982.86	2,220.35	43,203.21	-
Alimentación	62,546.64	3,277.58	65,824.22	-
Impuestos Municipales y Colegiales	49,678.39	4,600.54	54,278.93	-
Pasan.....	4,687,961.83	136,909.47	4,824,871.30	-

PROYECTO TIERRALTA	Saldo Inicial 31-Dic-11	Aumentos	Retiros	Saldo Final 31-Dic-11
Viene.....	4,687,961.83	136,909.47	4,824,871.30	-
Materiales madera pingos,rieles,tablones	75,084.86		75,084.86	-
Vivienda	15,243.96		15,243.96	-
Gastos Administrativos	94,771.73		94,771.73	-
Incentivo	25,400.16		25,400.16	-
Ferreteria y Materiales	119,799.95	847.83	120,647.78	-
Pararrayos	4,497.06		4,497.06	-
G.Depreciacion	27,419.65		27,419.65	-
Granito Mezones	31,119.40	5,265.00	36,384.40	-
Transformador trifasico	18,125.79		18,125.79	-
Mano de Obra Electrico	76,346.80		76,346.80	-
Cerradura	5,926.07		5,926.07	-
Mano de Obra Pintor	97,775.63	10,753.14	108,528.77	-
Puertas y Barrederas	8,392.20		8,392.20	-
Gabinetes contra Incendio	1,449.57		1,449.57	-
Servicio de Montacargas	77.59		77.59	-
Gasto Constitucion	1,902.72		1,902.72	-
Ropa de trabajo	190.00		190.00	-
Copias documentos,planos	1,410.70		1,410.70	-
Sanitarios,Griferias, Accesorios	95,313.26	184.96	95,498.22	-
Diseño telefónico	5,916.32		5,916.32	-
Bomba de hormigon, tubos y accesorios	91.36		91.36	-
Red, computadoras	3,070.18		3,070.18	-
Maqueta Tierralta	817.48		817.48	-
Indemnizaciones	2,547.71		2,547.71	-
Repuestos de maquinas y de computacion	3,910.05	240.00	4,150.05	-
Herramienta menor y equipos	2,747.77		2,747.77	-
Servicios Prestados Transp.	177.88		177.88	-
Gastos de Gestión	4,432.23		4,432.23	-
Bono liquidaciones de Obra	73,848.22		73,848.22	-
Instalacion de pisos, flotantes y tabloncillo	188.44		188.44	-
Accidentes de trabajo, Medicamentos	3,485.28		3,485.28	-
Mano de Obra de Gypsum	27,910.47	2,500.00	30,410.47	-
Vacaciones	15,288.96	649.23	15,938.19	-
Instalacion de mesones de granito	7,706.34	80.00	7,786.34	-
Muebles de club, hall, salon comunal	19,648.20		19,648.20	-
Chova impermeabilizante	1,661.44	359.00	2,020.44	-
Señaletica	6,805.31	662.00	7,467.31	-
Juegos infantiles	1,060.02		1,060.02	-
Piscina, cubierta	11,143.27		11,143.27	-
Generador Electrico	10,713.09		10,713.09	-
Jardineria	3,395.80		3,395.80	-
Papeleria e Impresos	717.39		717.39	-
Microenlucido	47,425.33		47,425.33	-
Mano de obra tabloncillo	14,882.86		14,882.86	-
Bono de gestión empresarial	40,298.32		40,298.32	-
Legalización de documentos trabajadores	3,607.27	127.00	3,734.27	-
Agua, Luz, Teléfono obra	8,786.22	2,385.38	11,171.60	-
Alimentación trabajadores	9,434.31		9,434.31	-
Intereses préstamos de terceros	218,305.64		218,305.64	-
Honorarios profesionales	3,537.11	33.60	3,570.71	-
Cortinas	6,298.64	6,344.16	12,642.80	-
Mano de obra lacador	26,617.68	3,000.00	29,617.68	-
Legalizacion documentos, declaratorias,planoss	932.46		932.46	-
Linea Blanca	2,738.41		2,738.41	-
Seguridad Industrial	1,045.65	839.27	1,884.92	-
Medicina Ocupacional	1,374.61		1374.61	-
Materiales cerrajero	1,709.45	617.08	2,326.53	-
Total	5,982,486.10	171,797.12	6,154,283.22	-

(1) y (5) PROYECTO TIERRALTA.-

Este Proyecto está ubicado en la calle Propuesta Lote 2-3 y Francisco Pita, su construcción empezó en enero del 2007, consta de 4 Torres (A, B, C y D) de 10 Pisos cada una con 52 Departamentos 3 Subsuelos de Parqueaderos Club Privado Áreas Verdeas Áreas Húmedas Gimnasio. Este proyecto termino su construcción el 31 de mayo del 2012, y al 31 de diciembre del 2012 quedan 8 departamentos por vender.

(2) PROYECTO JAPON	Saldo Inicial 31-dic-11	Aumentos	Retiros	Saldo Final 31-dic-12
Terreno Japón	1.040.000,00	-		1.040.000,00
Impuestos municipales y colegiales	6.866,01	3.321,61		10.187,62
Intereses Préstamos de Terceros	145.600,00	144.036,78		289.636,78
Total	1.192.466.01	147.358,39	-	1.339.824,40

(2) PROYECTO JAPON.-

Este proyecto está ubicado en la calle Japón a la altura de la Clínica de la Mujer, de este Proyecto esta solamente el Terreno adquirido en año 2007, aun no se decide el destino del terreno posible construcción a futuro.

(3) PROYECTO CITIMED	Saldo Inicial 31-dic-11	Aumentos	Retiros	Saldo Final 31-dic-12
Aluminio Mano de Obra	-	1,625.85		1,625.85
Aluminio, vidrio	-	726.37		726.37
Anclaje de Muros	-	14,847.38		14,847.38
Arena Ripio	-	761.07		761.07
Arriendos, alquileres	-	67,019.12		67,019.12
Sistema de Seguridad	-	1,647.47		1,647.47
Bloques, ladrillos	432.45	1,112.25		1,544.70
Cerámica, piso	-	237.71		237.71
Cerámica Mano de Obra	-	3,065.30		3,065.30
Cerrajería Mano de Obra	-	17,277.00		17,277.00
Combustible, grasa, aceites	34.82	2,252.43		2,287.25
Mantenimiento vehiculos, tramites vehiculos	69.31	2,028.00		2,097.31
Decoracion cocina, diseño oficina	-	6.83		6.83
Mano de obra trabajos de carpinteria	539.50	444.00		983.50
Encofrado, toma de ensayos, madera	-	9,202.79		9,202.79
Equipos contra incendio	-	315.00		315.00
Cemento	682.46	6,843.84		7,526.30
Excavaciones, levantamiento topografico	-	198,017.06		198,017.06
Gypsum material	-	1,335.36		1,335.36
Herramienta Menor	-	685.00		685.00
Hierro, mallas	-	523,280.39		523,280.39
Servicio de Entregas	192.50	1,072.00		1,264.50
Hormigón	-	223,210.65		223,210.65
Jardineria, Areas Comunales	-	565.00		565.00
Material Eléctrico	-	13,680.17		13,680.17
Material Plomero	130.99	6,917.60		7,048.59
Muebles	1,876.26	697.00		2,573.26
Pintura, Alizado Paredes	-	2,749.72		2,749.72
Pisos Tablones	208.15	1,322.41		1,530.56
Plomero Mano de Obra	-	5,516.70		5,516.70
Puertas Blindadas y Puertas de Bodega	-	655.00		655.00
Sueldos	41,466.06	390,582.29		432,048.35
Horas Extras	-	26,722.65		26,722.65
Aporte Patronal	5,038.17	50,792.13		55,830.30
Décimo Tercero	3,435.53	26,848.78		30,284.31
Décimo Cuarto	1,374.00	13,318.90		14,692.90
Fondo de Reserva	952.69	32,810.58		33,763.27
Bonos, Premios e Incentivos	561.00	16,439.00		17,000.00
Transporte	840.52	10,988.01		11,828.53
IVA en Compras	27,686.66	251,275.52		278,962.18
Mantenimiento Equipo y Maquinaria	2,149.29	7,286.01		9,435.30
Terreno	1,600,000.00	-		1,600,000.00
Seguridad, alarmas, monitoreo	9,436.23	27,389.00		36,825.23
Alimentación	5,232.52	45,144.61		50,377.13
Impuestos Municipales y Colegiales	32,246.10	19,017.68		51,263.78
Materiales madera pingos,rieles,tablones	193.50	46,996.37		47,189.87
Pasan.....	1,734,778.71	2,074,728.00	-	3,809,506.71

(3) PROYECTO CITIMED	Saldo Inicial 31-dic-11	Aumentos	Retiros	Saldo Final 31-dic-12
Viene.....	1,734,778.71	2,074,728.00	-	3,809,506.71
Ferreteria y Materiales	936.18	40,501.27	-	41,437.45
G.Depreciacion	-	18,808.18	-	18,808.18
Granito Mezones	-	116.45	-	116.45
Transformador trifasico	-	3,240.00	-	3,240.00
Mano de Obra Electrico	-	4,281.63	-	4,281.63
Mano de Obra Pintor	767.70	3,729.12	-	4,496.82
Copias documentos,planos	234.40	1,369.48	-	1,603.88
Sanitarios,Griferias, Accesorios	364.00	514.94	-	878.94
Bomba de hormigon, tubos y accesorios	-	76.08	-	76.08
Red, computadoras	1,205.16	2,232.69	-	3,437.85
Repuestos de maquinas y de computacion	6,312.80	6,679.55	-	12,992.35
Herramienta menor y equipos	147.73	23,541.42	-	23,689.15
Accidentes de trabajo, Medicamentos	52.00	9.39	-	61.39
Mano de Obra de Gypsum	-	670.00	-	670.00
G. Amortizaciones	-	8,506.62		8,506.62
Vacaciones	-	7,737.35	-	7,737.35
Señaletica	-	185.00	-	185.00
Medidor Eléctrico	-	970.00		970.00
Corte Piedras Troncos	-	8,031.74		8,031.74
Capacitación	-	205.36		205.36
Instalacion de vigas	-	43,703.41	-	43,703.41
Inspeccion de Soldadura	-	5,815.00	-	5,815.00
Papeleria y saministros	175.00	686.68	-	861.68
Microenlucido	-	6,550.47	-	6,550.47
Legalización de documentos trabajadores	208.00	1,226.00	-	1,434.00
Agua, Luz, Teléfono obra	2,212.10	14,816.97	-	17,029.07
Alimentacion Trabajadores	-	31,303.26	-	31,303.26
Intereses préstamos de terceros	182,502.42	180,475.89	-	362,978.31
Honorarios profesionales	26,069.63	60,947.92	-	87,017.55
Mano de obra lacador	-	400.00	-	400.00
Legalizacion documentos, declaratorias,planoss	5,500.00	36.00	-	5,536.00
Seguridad Industrial	420.00	17,263.15	-	17,683.15
Medicina Ocupacional	738.61	2,250.55	-	2,989.16
Estudio de Impacto del Trafico	2,000.00	-2000	-	-
Mano de Obra de Alcantarillado	-	226.5	-	226.50
Comedor Obra	-	2,486.09	-	2,486.09
Bonificacion por Desahucio	-	2,207.52	-	2,207.52
Publicidad y Propaganda	-	7,234.19	-	7,234.19
Estudio de Impacto del Trafico	-	3,400.00	-	3,400.00
Internet	-	413.99	-	413.99
Servicios y Mano de Obre entre sociedades	-	3,347.10	-	3,347.10
Vigas de acero	-	585,732.20	-	585,732.20
Material para fachada, enlucidos	-	943.94	-	943.94
Articulos de limpieza	-	894.82	-	894.82
Malla Electrosoldada	-	46,559.28	-	46,559.28
Frecuencia de Radios	-	900.00	-	900.00
Cortinas Decorativas	-	2,966.76	-	2,966.76
Peajes, estacionamientos, parqueaderos	-	2.78	-	2.78
Total	1,964,624.44	3,226,924.74	-	5,191,549.18

(3) PROYECTO CITIMED.-

Este Proyecto está ubicado en la Mariana de Jesús junto al Meditropoli (Hospital Metropolitano), este Proyecto inicia su ejecución en febrero del 2012, consistirá en un Edificio de 8 Pisos, Consultorios Médicos este proyecto se entregara en el año 2015. El avance de la obra al 31 de diciembre del 2012 es del 18%.

(4) PROYECTO ALTOPIANO	Saldo Inicial 31-dic-11	Aumentos	Retiros	Saldo Final 31-dic-12
Excavaciones, levantamiento topografico	430.00	-		430.00
IVA en Compras	51.60	285.48		337.08
Terreno	1,640,000.00	-		1,640,000.00
Impuestos Municipales y Colegiales	14,160.16	866.41		15,026.57
Intereses préstamos de terceros	47,833.34	46,368.01		94,201.35
Honorarios profesionales	-	2,204.00		2,204.00
Publicidad y Propaganda	-	175.00		175.00
Total	1,702,475.10	49,898.90	-	1,752,374.00

(4) PROYECTO ALTOPIANO.-

Este Proyecto está ubicado en la calle Propuesta Lote 2-3 y Francisco Pita, este terreno fue adquirido en el año 2011, se está haciendo estudios para realizar un nuevo proyecto a futuro.

(5) INVENTARIO OBRAS TERMINADAS	Saldo Inicial 31-dic-11	Aumentos	Retiros	Saldo Final 31-dic-12
Proyecto Tierralta	-	6,154,283.22	5,386,863.55	767,419.67
Total	-	6,154,283.22	5,386,863.55	767,419.67

(1) y (5) PROYECTO TIERRALTA.-

Este proyecto está ubicado en la calle Propuesta Lote 2-3 y Francisco Pita, su construcción empezó en enero del 2007, consta de 4 Torres (A, B, C y D) de 10 Pisos cada uno con 52 Departamentos 3 Subsuelos de Parqueaderos Club Privado Aéreas Verdes Aéreas Húmedas Gimnasio, este proyecto termino su construcción el 31 de mayo del 2012, y al 31 de diciembre del 2012 quedan 8 departamentos por vender.

DETALLE DE GARANTIAS PROYECTO: CITIMED	BENEFICIARIO MUNICIPIO DE QUITO			
DETALLE	EMISOR	INICIA	VENCE	MONTO
LICENCIA DE CONSTRUCCION PARA PROYECTOS MAYORES A 600M	PRODUBANCO	28/03/2012	28/03/2013	366.825,64
LICENCIA DE CONSTRUCCION PARA PROYECTOS MAYORES A 600M	SEGUROS CONSTITUCION	28/03/2013	28/03/2014	366825,64
LICENCIA DE CONSTRUCCION PARA PROYECTOS MAYORES A 600M	SEGUROS CONSTITUCION	29/04/2013	28/03/2014	52.158,37
AÉREAS COMUNALES	PRODUBANCO	28/03/2012	28/03/2013	36.951,73
AÉREAS COMUNALES	SEGUROS CONSTITUCION	28/03/2013	28/03/2014	36.951,73

5. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	Diciembre 31,	
	2,012	2,011
Anticipos Contratitas	-	3,710.39
Anticipos Proveedores	346,728.87	300,000.00
Seguros pagados por Anicipado	28,795.85	-
Cuentas por Cobrar Trabajadores	2,563.35	8,633.95
Garantías	2,827.84	642.20
Cuentas por Cobrar Juan Perez	11,973.98	11,973.98
Otras Cuentas por Cobrar	-	971.72
Total	392,889.89	325,932.24

(i) Incluye los anticipos entregados en el **Año 2012** a:

Stock Homero Cisneros Cía. Ltda. por	US $ 150.881,94
Disensa por	US $ 94.338,96
Ideal Alambrec por	US $ 91.435,33
Comercial Puruha por	US $ 10.072,64
Total	US $ 346.728,87

Incluye los anticipos entregados en el **Año 2011** a:

Comercial Puruha por	US $ 300.000,00

(ii) Corresponde a una póliza de todo riesgo construcción para el proyecto Citimed cuya duración es del 1 de agosto del 2012 al 1 de agosto del 2014, con un periodo de mantenimiento hasta el 1 de agosto del 2015.

(ii) La cuenta por cobrar a Juan Pérez se encuentra actualmente en Juicio Civil por estafa, el Abogado a cargo es el Dr. Iván Vera Jara

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

	Diciembre 31,	
	2012	2011
ACTIVO		
Equipo y Maquinaria de Construcción	182,055.39	91,173.23
Vehiculos	30,802.68	30,802.68
Total	212,858.07	121,975.91
DEPRECIACION ACUMULADA		
Equipo y Maquinaria de Construcción	54,926.28	42,278.64
Vehiculos	6,192.53	31.99
Total	61,118.81	42,310.63
Propiedad, Planta y Equipo	151,739.26	79,665.28

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

	Diciembre 31,	
	2012	2011
ACTIVO		
Saldo Inicial	121,975.91	377,296.14
Adiciones	90,882.16	30,802.68
Aplicación NIIFs	-	(83,792.56)
Ventas	-	(202,330.35)
Saldo Final	212,858.07	121,975.91
DEPRECIACIÓN		
Saldo Inicial	42,310.63	94,469.15
Gasto Depreciación	18,808.18	43,346.24
Aplicación NIIFs	-	(38,553.96)
Ventas	-	(56,950.80)
Saldo Final	61,118.81	42,310.63

7. PROVEDORES

El resumen de Proveedores es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Ace Seguros S.A.	21,305.00	-
Proveedores Nacionales	-	2,450.00
Comenalco	-	4,044.25
Pisos de Madera Luis Merlo (Tabloncillo)	-	941.36
Otros	(28.54)	93.36
Total	21,276.46	7,528.97

8. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	Diciembre 31,	
	2012	**2011**
Décimo Tercer Sueldo por Pagar	1,272.18	1,220.77
Décimo Cuarto Sueldo por Pagar	2,070.39	1,716.00
Fondos de Reserva por pagar	2,321.19	1,608.16
IESS por Pagar	11,447.96	6,243.62
Sueldos Acumulados	8,501.85	1,467.40
Participación Trabajadores	119,405.07	176,772.14
Impuesto a la Renta	33,252.36	133,135.45
SRI por Pagar	22,059.25	71,189.64
Prestamos IESS por Pagar	94.82	101.57
Total	200,425.07	393,454.75

9. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El resumen de Otros Pasivos Financieros, es como sigue:

		Diciembre 31,	
		2012	2011
Corriente			
Anticipo Clientes Tierralta	a)	628,504.53	3,972,896.45
No Corriente			
Anticipo Clientes Citimed	b)	3,531,112.78	774,358.12

a) El ingreso de dinero depositado por los clientes de los valores del pre negociación de venta de los bienes inmuebles, son reconocidos en esta cuenta que corresponde al Proyecto Tierralta, que termina de vender su proyecto en el año **2013**, luego de su cancelación se procede a la entrega, firma de escritura y facturación del bien inmueble.

b) El ingreso de dinero depositado por los clientes de los valores del pre negociación de venta de los bienes inmuebles, son reconocidos en esta cuenta que corresponde al Proyecto Citimed, cuyo proyecto se entregara en el año **2015**, luego de su cancelación se procede a la entrega, firma de escritura y facturación del bien inmueble.

10. PRESTAMOS ACCIONISTAS

El resumen de Préstamos Accionistas, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Arq. Iván Alvarez Bravo	680,271.36	680,271.36
Ing. Andrés Alvarez Bravo	2,013,778.18	2,019,446.35
Sr. Mauricio Alvarez Bravo	757,076.20	757,076.20
Ing. Patricio Alvarez Bravo	822,908.90	822,908.90
Sr. Jorge Alvarez Bravo	1,308,559.10	1,321,600.26
Total	5,582,593.74	5,601,303.07

Los cuales han generado un interés del 7% anual, debidamente aprobados y autorizados mediante actas, las cancelaciones se realizan de acuerdo a la disponibilidad de la compañía; el valor de los intereses generados para el año 2012 y 2011 es de US $ 370.880,68 Y DE US $ 375.335,76.

11. PROVISION POR JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

La Compañía mantiene dos planes de beneficios definidos que cubren sustancialmente a todos sus empleados, un resumen de estas obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Provisión Jubilación Patronal	36,149.00	20,167.00
Provisión Desahucio	8,627.00	4,640.00
Total	44,776.00	24,807.00

El impuesto diferido por Jubilación Patronal es de US $ 8.314,27 y por Desahucio es US $ 1.984,21.

El movimiento de la Jubilación Patronal es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Saldo Inicial	20,167.00	-
Costos de los Servicios del Periodo Corriente y Costos por Intereses	15,982.00	-
Aplicación NIFFs	-	20,167.00
Saldo Final	36,149.00	20,167.00

El movimiento de la Provisión por Desahucio es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Saldo Inicial	4,640.00	-
Costos de los Servicios del Periodo Corriente y Costos por Intereses	3,987.00	-
Aplicación NIFFs	-	4,640.00
Saldo Final	8,627.00	4,640.00

12. PROVISIONES FINALES

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

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Participación Trabajadores		
Utilidad del ejercicio	796,033.83	1,178,480.92
15% Participación Trabajadores	119,405.07	176,772.14
Impuesto a la Renta		
Utilidad del ejercicio	796,033.83	1,178,480.92
(+) Gastos No Deducibles	19,205.90	3,326.66
(-) 15% Participación Trabajadores	119,405.07	176,772.14
Base Imponible	695,834.66	1,005,035.44
23% y 24% Impuesto a la Renta	160,041.97	241,208.51
Anticipo Determinado Ejerc. Fiscal Corriente	95,242.75	93,706.99
Retenciones en la Fuente	3,732.34	3,374.89
Exoneración y C.T. por Leyes Especiales	31,189.41	12,939.29
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	3,374.89	1,948.11
Impuesto a la Renta por Pagar	**33,252.36**	**133,135.45**

13. PATRIMONIO

El capital autorizado de la compañía es de US 100.000,00 y el capital suscrito y pagado es de US $ 50.000.00 constituido por 50.000 acciones ordinarias y nominativas cuyo valor nominal es de US $ 1 dólar cada una.

Al 31 de diciembre del 2012, la nomina de Accionistas de la Compañía está integrada por:

ACCIONISTA	% Participación	ACCIONES	USD
Andrés Nicolás Álvarez Bravo	32%	16.000	16.000,00
Luis Patricio Álvarez Bravo	16%	8.000	8.000,00
Iván Fernando Álvarez Bravo	10%	5.000	5.000,00
Mauricio Alfredo Álvarez Bravo	14%	7.000	7.000,00
Jorge Virgilio Álvarez Bravo	28%	14.000	14.000,00
TOTAL	**100%**	**50.000**	**50.000,00**

Aumento de Capital

Mediante escritura pública de fecha 11 de noviembre del 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 de ÁLVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A. Mediante Resolución No. SC.IJ.DJCPTE.Q.12.000010 de fecha 3 de enero del 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 del 2012 es inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito.

14. RESERVA LEGAL

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

15. RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION DE LAS NIIF POR PRIMERA VEZ

El detalle de los ajustes originados en la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF es como sigue:

		31-Dic-12
Registro de la provision para Jubilacion patronal y deshaucio en base al estudio actuarial	A	(24,807.00)
Ajuste y baja de activos fijos correspondiente a años anteriores seg. Politica	B	(45,238.00)
Total		**(70,045.00)**

Nota A.- De acuerdo a lo establecido a 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 de 10 años, situación que se contrapone con lo expresado en la NIC 19. De acuerdo a lo establecido a la NIC 19, el desahucio es un beneficio del trabajador y se debe reconocer este beneficio desde el primer instante en que el trabajador ha comenzado a prestar sus servicios. Con el ajuste se reconoce la respectiva provisión por desahucio de todos los trabajadores sin importar el tiempo de permanencia en la empresa, registrando al gasto en su totalidad como no deducible.

Nota B.- Para que se pueda considerar como un activo este debe ser recuperable u compensable por política de la compañía se consideran como tales a aquellos activos fijos cuyo costo sea superior a US$ 2.000, por efecto de la aplicación retroactiva de esta política se ajustaron aquellos activos fijos adquiridos en años anteriores y que no cumplen con la política.

16. 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.

Litigios

A la fecha, Álvarez Bravo Constructores S.A. mantiene un Juicio Penal No.2012-683 con Sergio Ramiro Michelena Gordillo Representante Legal de Comercial Michelena, de lo cual el Juez ha dispuesto el archivo definitivo de la causa que está por ejecutoriarse; y otro Juicio Civil por estafa de Álvarez Bravo Constructores S.A. en contra de Juan Francisco Pérez Márquez el abogado a cargo es el Dr. Iván Vera Jara.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha de preparación del informe de los Auditores Externos (Mayo 20 del 2013), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

GERENTE

CONTADOR