ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF'S

Al 31 de diciembre del 2013

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012
(Expresadas en dólares americanos)

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.

Las actividades y operaciones se han desarrollado normalmente, la empresa se encuentra principalmente enfocada en la construcción y venta del Proyecto Citimed, sin embargo, las medidas tomadas por parte de organismos del gobierno que exigen a las empresas inmobiliarias y constructoras se sujeten a varias obligaciones pueden afectar a futuro las operaciones normales del negocio. Estas medidas potencialmente pueden desacelerar la actividad de la industria de la construcción así como pueden impactar financieramente sus operaciones ya que son requerimientos que le hacen compleja a la actividad, volviéndola más voluminosa, más laboriosa y con más trámites administrativos y por lo tanto más costosa. El área de la construcción además se verá afectada por un manejo burocrático y a un potencial incremento de precios. Esta situación eventualmente también puede impactar en los riesgos que asume el negocio y deben ser medidos acorde a la nueva circunstancia.

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 2013, 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.

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 período 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, 2013	2012
Caja chica	600	800
Bancos	559,571	784,442
Total	560,171	785,242

4. ACTIVOS FINANCIEROS

El resumen de Activos Financieros es como sigue:

	Diciembre 31, 2013	2012
Fondos de Inversiones Banco Pichincha	1,004,083 (i)	920,490
Intereses Inversiones	3,690	1,620
Otras Cuentas por cobrar	23,899	
Total	1,031,672	922,111

(i) Constituye en lo siguiente:

Año 2013

Tipo de Inversión	No. Operación	Fecha		Plazo Días	Tasa Interés	Monto Inversión
		Inicio	Vencimiento			
Certificado de Depósito a plazo	1093217	04-dic-13	03-ene-14	30	5.00%	1.004.083
Total						**1.004.083**

5. INVENTARIOS

El resumen de Inventarios, es como sigue:

		Diciembre, 31 2013	2012
Obras en Proceso			
Proyecto Japon	(1)	1,342,453	1,339,824
Proyecto Citimed	(2)	11,386,546	5,191,549
Proyecto Altopiano	(3)	1,753,865	1,752,374
		14,482,864	8,283,747
Obras Terminadas			
Proyecto Tierralta	(4)	1,691	767,420
		1,691	767,420
Total		14,484,555	9,051,167

(1) PROYECTO JAPON	Saldo Inicial 31-dic-12	Aumentos	Retiros	Saldo Final 31-dic-13
Terreno Japón	1.040.000,00	-		1,040,000.00
Impuestos municipales y colegiales	10.187,62	2,158.64		12,346.26
Intereses Préstamos de Terceros	289.636,78	-		289,636.78
Honorarios Profesionales	-	470.00		470.00
Total	**1.339.824,40**	**2,628.64**	**-**	**1,342,453.04**

(1) 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.

(2) PROYECTO CITIMED	Saldo Inicial 31-dic-12	Aumentos	Retiros	Saldo Final 31-dic-13
Aluminio Mano de Obra	1,625.85	1,578.57	0.00	3,204.42
Aluminio, vidrio	726.37	6,086.69	0.00	6,813.06
Anclaje de Muros	14,847.38	5,545.00	0.00	20,392.38
Arena Ripio	761.07	2,389.28	0.00	3,150.35
Arriendos, alquileres	67,019.12	165,518.33	0.00	232,537.45
Sistema de Seguridad	1,647.47	0.00	0.00	1,647.47
Bloques, ladrillos	1,544.70	53,978.56	0.00	55,523.26
Bomba de Agua, Cuarto de máquinas	-	18,349.62	0.00	18,349.62
Cerámica, piso	237.71	439,400.91	0.00	439,638.62
Cerámica Mano de Obra	3,065.30	2,216.00	0.00	5,281.30
Cerrajería Mano de Obra	17,277.00	21,824.25	0.00	39,101.25
Combustible, grasa, aceites	2,287.25	5,080.25	114.38	7,253.12
Mantenimiento vehiculos, tramites vehiculos	2,097.31	2,168.42	0.00	4,265.73
Decoracion cocina, diseño oficina	6.83	46.70	0.00	53.53
Mano de obra trabajos de carpinteria	983.50	2,620.00	0.00	3,603.50
Toma de ensayos	9,202.79	4,729.30	0.00	13,932.09
Equipos contra incendio	315.00	41,909.68	0.00	42,224.68
Cemento	7,526.30	18,614.03	0.00	26,140.33
Excavaciones, levantamiento topografico	198,017.06	54,353.39	0.00	252,370.45
Fachada, pintura exterior	-	61.84	0.00	61.84
Gypsum material	1,335.36	36,141.88	0.00	37,477.24
Encofrado	-	22,350.01	0.00	22,350.01
Hierro, mallas	523,280.39	1,055,775.87	0.00	1,579,056.26
Servicio de Entregas e Impresión	1,264.50	3,336.17	0.00	4,600.67
Hormigón	223,210.65	590,649.27	67.83	813,792.09
Jardinería, Areas Comunales	565.00	0.00	0.00	565.00
Limpieza de vidrios	-	705.40	0.00	705.40
Material Eléctrico	13,680.17	37,469.97	44.69	51,105.45
Material Plomero	7,048.59	98,756.80	3,305.12	102,500.27

(2) PROYECTO CITIMED	Saldo Inicial 31-dic-12	Aumentos	Retiros	Saldo Final 31-dic-13
Muebles	2,573.26	2,925.00	0.00	5,498.26
Pintura, Alizado Paredes	2,749.72	4,038.57	0.00	6,788.29
Pisos Tablones	1,530.56	2,103.74	0.00	3,634.30
Plomero Mano de Obra	5,516.70	47,236.12	0.00	52,752.82
Puertas Blindadas y Puertas de Bodega	655.00	200.00	0.00	855.00
Sueldos	432,048.35	835,305.70	0.00	1,267,354.05
Horas Extras	26,722.65	47,629.93	0.00	74,352.58
Aporte Patronal	55,830.30	106,714.65	0.00	162,544.95
Décimo Tercero	30,284.31	72,990.17	0.00	103,274.48
Décimo Cuarto	14,692.90	36,316.48	0.00	51,009.38
Fondo de Reserva	33,763.27	67,096.83	0.00	100,860.10
Bonos, Premios e Incentivos	17,000.00	164,833.02	0.00	181,833.02
Transporte	11,828.53	15,412.17	0.00	27,240.70
IVA en Compras	278,962.18	478,987.48	0.00	757,949.66
Mantenimiento Equipo y Maquinaria	9,435.30	10,581.49	0.00	20,016.79
Terreno	1,600,000.00	0.00	0.00	1,600,000.00
Seguridad, alarmas, monitoreo	36,825.23	27,588.60	0.00	64,413.83
Alimentación	50,377.13	72,785.23	-	123,162.36
Impuestos municipales (patentes,imp.predial)	51263.78	39866.76	0	91130.54
Materiales madera	47189.87	37835.45	0	85025.32
Gastos Administrativos	0	6498.83	2.25	6496.58
Ferretería y Materiales	41437.45	102573.56	21.59	143989.42
G.Depreciacion	18808.18	25930.62	0	44738.8
Granito Mezones	116.45	0	0	116.45
Transformador trifasico	3240	0	0	3240
Mano de Obra Electrico	4281.63	25169.04	0	29450.67
Mano de Obra Pintor	4496.82	280	0	4776.82
Copias documentos,planos	1603.88	928.8	0	2532.68
Impuestos municipales (patentes,imp.predial)	51,263.78	39,866.76	0.00	91,130.54
Materiales madera	47,189.87	37,835.45	0.00	85,025.32
Gastos Administrativos	-	6,498.83	2.25	6,496.58
Ferretería y Materiales	41,437.45	102,573.56	21.59	143,989.42
G.Depreciacion	18,808.18	25,930.62	0.00	44,738.80
Granito Mezones	116.45	0.00	0.00	116.45
Transformador trifasico	3,240.00	0.00	0.00	3,240.00
Mano de Obra Electrico	4,281.63	25,169.04	0.00	29,450.67
Mano de Obra Pintor	4,496.82	280.00	0.00	4,776.82
Copias documentos,planos	1,603.88	928.80	0.00	2,532.68
Sanitarios,Griferias, Accesorios	878.94	57.06	0.00	936.00
Bomba de hormigon, tubos y accesorios	76.08	1,138.00	0.00	1,214.08
Red, accesorios de computadoras	3,437.85	11,046.05	0.00	14,483.90
Indemnizaciones	-	1,000.00	0.00	1,000.00
Repuestos de maquinas y de computacion	12,992.35	5,436.45	0.00	18,428.80
Herramienta menor y equipos	24,374.15	98,622.01	201.98	122,794.18
Gastos de Gestión	-	4,705.64	0.00	4,705.64
Instalacion de pisos, flotantes y tabloncillo	-	147.99	0.00	147.99
Accidentes de trabajo, medicamentos	61.39	45.27	0.00	106.66
Mano de Obra de Gypsum	670.00	5,604.22	0.00	6,274.22
G. Amortizacion Seguros	8,506.62	42,524.67	14.80	51,016.49
Vacaciones	7,737.35	4,162.16	0.00	11,899.51
Señaletica	185.00	0.00	0.00	185.00

(2) PROYECTO CITIMED	Saldo Inicial 31-dic-12	Aumentos	Retiros	Saldo Final 31-dic-13
Instalacion de vigas	43,703.41	205,424.44	0.00	249,127.85
Inspeccion de Soldadura	5,815.00	16,740.00	0.00	22,555.00
Servicios Ocasionales	-	6,123.39	0.00	6,123.39
Servicio de manejo de Grúa	-	629.92	0.00	629.92
Papelería y suministros	861.68	2,388.08	0.00	3,249.76
Microenlucido	6,550.47	8,410.56	0.00	14,961.03
Legalización de documentos trabajadores	1,434.00	971.00	0.00	2,405.00
Agua, Luz, Teléfono obra	17,029.07	25,557.13	0.00	42,586.20
Alimentacion Trabajadores	31,303.26	130,401.79	1,444.04	160,261.01
Intereses préstamos de terceros	362,978.31	47,947.03	0.00	410,925.34
Honorarios profesionales	87,017.55	39,859.20	0.00	126,876.75
Mano de obra lacador	400.00	0.00	0.00	400.00
Legalizacion documentos,	5,536.00	2,540.10	0.00	8,076.10
Seguridad Industrial	17,683.15	22,133.07	295.68	39,520.54
Medicina Ocupacional	2,989.16	8,872.75	0.00	11,861.91
Mano de Obra Alcantarillado	226.50	-	0.00	226.50
Comedor Obra	2,486.09	3,063.80	0.00	5,549.89
Bonificacion por Desahucio	2,207.52	0.00	0.00	2,207.52
Publicidad y Propaganda	7,234.19	22,731.11	0.00	29,965.30
Estudio de Impacto del Trafico	3,400.00	0.00	0.00	3,400.00
Internet	413.99	1,274.07	-	1,688.06
Servicios y Mano de Obre entre sociedades	3347.1	298.72	0	3645.82
Vigas de acero	585732.2	469088.72	0	1054820.92
Material para fachada, enlucidos	943.94	0	0	943.94
Articulos de limpieza	894.82	2109.84	0	3004.66
Malla Electrosoldada	46559.28	0	0	46559.28
Frecuencia de Radios	900	900	0	1800
Cortinas Decorativas	2966.76	0	0	2966.76
Peajes, estacionamientos, parqueaderos	2.78	2.68	0	5.46
Garantías permisos de construcción seguros	0	14244.19	0	14244.19
Servicio de limpieza	0	1173.47	0	1173.47
Cafeteria	0	4541.08	0	4541.08
Representacion Legal	0	48000.06	0	48000.06
Jubilación Patronal	0	3958	0	3958
Deshaucio	0	716	0	716
TOTAL	5,191,549.18	6,200,509.77	5,512.36	11,386,546.59

(2) PROYECTO CITIMED.-

Este Proyecto está ubicado en la Mariana de Jesús junto al Meditropoli (Hospital Metropolitano), este Proyecto inicio su construcción en febrero del 2012, es un Edificio para Consultorios Médicos y se estima su entrega en el año 2015. El avance de la obra al 31 de diciembre del 2013 es del 60%.

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

(3) PROYECTO ALTOPIANO	Saldo Inicial 31-dic-12	Aumentos	Retiros	Saldo Final 31-dic-13
Excavaciones, levantamiento topográfico	430.00	-	-	430.00
IVA en Compras	337.08	-	-	337.08
Terreno	1,640,000.00	-	-	1,640,000.00
Impuestos municipales (patentes,imp.predia	15,026.57	691.10	-	15,717.67
Intereses préstamos de terceros	94,201.35	-	-	94,201.35
Honorarios profesionales	2,204.00	800.00	-	3,004.00
Publicidad y Propaganda	175.00	-	-	175.00
Total	1,752,374.00	1,491.10	-	1,753,865.10

(3) PROYECTO ALTOPIANO.-

Este Proyecto está ubicado por el sector de El Bosque, este terreno fue adquirido en el año 2011, se está haciendo estudios para realizar un nuevo proyecto a futuro.

(4) INVENTARIO OBRAS TERMINADAS	Saldo Inicial 31-dic-12	Aumentos	Retiros	Saldo Final 31-dic-13
Proyecto Tierralta	767,419.67		765,728.89	1,690.78
Total	767,419.67	-	765,728.89	1,690.78

(4) 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 2013 quedan 3 bodegas por vender.

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

El resumen de Servicios y otros Pagos Anticipados, es como sigue:

		Diciembre 31,	
		2,013	2,012
Anticipos Proveedores	(i)	240,425.52	346,728.87
Seguros pagados por Anicipado	(ii)	11,190.46	28,795.85
Cuentas por Cobrar Juan Perez	(iii)	11,973.98	11,973.98
Otras Cuentas por Cobrar		24,567.96	-
Total		288,157.92	387,498.70

(i) Incluye los anticipos entregados a:

Holcim	US $ 14.313,06
Ideal Alambrec por	US $ 4,46
Coheco	US $ 226.108,00
Total	**US $ 240.425,52**

(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

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

	Diciembre 31,	
	2013	2012
ACTIVO		
Equipo y Maquinaria de Construcción	192,506.25	182,055.39
Equipo de Oficina	2,100.00	-
Vehiculos	30,802.68	30,802.68
Total	225,408.93	212,858.07
DEPRECIACION ACUMULADA		
Propiedad Planta y Equipo	87,049.43	61,118.81
Total	87,049.43	61,118.81
Propiedad, Planta y Equipo	138,359.50	151,739.26

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

	Diciembre 31,	
	2013	2012
ACTIVO		
Saldo Inicial	212,858.07	121,975.91
Adiciones	12,550.86	90,882.16
Saldo Final	225,408.93	212,858.07
DEPRECIACIÓN		
Saldo Inicial	61,118.81	42,310.63
Gasto Depreciación	77,240.69	18,808.18
Saldo Final	138,359.50	61,118.81

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El resumen de Proveedores es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Proveedores Nacionales	6,414.55	21,276.46
Total	6,414.55	21,276.46

9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

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

	Diciembre 31,	
	2013	**2012**
Décimo Tercer Sueldo por Pagar	3,261.93	1,272.18
Décimo Cuarto Sueldo por Pagar	2,363.80	2,070.39
Fondos de Reserva por pagar	4,019.83	2,321.19
IESS por Pagar	19,811.29	11,447.96
Sueldos Acumulados	-	8,501.85
Participación Trabajadores	56,653.16	119,405.07
Impuesto a la Renta	-	33,252.36
SRI por Pagar	44,021.32	22,059.25
Multas	778.50	
Prestamos IESS por Pagar	-	94.82
Total	130,909.83	200,425.07

10. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

El resumen de Otros Pasivos Financieros, es como sigue:

		Diciembre 31,	
		2013	**2012**
Corriente			
Anticipo Clientes Tierralta		-	628,504.53
No Corriente			
Anticipo Clientes Citimed	a)	7,402,822.06	3,531,112.78

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 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.

11. PRESTAMOS ACCIONISTAS

El resumen de Préstamos Accionistas, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2013	**2012**
Arq. Iván Alvarez Bravo	1,234,294.69	680,271.36
Ing. Andrés Alvarez Bravo	2,749,628.11	2,013,778.18
Sr. Mauricio Alvarez Bravo	1,239,908.86	757,076.20
Ing. Patricio Alvarez Bravo	1,349,814.51	822,908.90
Sr. Jorge Alvarez Bravo	2,094,620.01	1,308,559.10
Total	8,668,266.18	5,582,593.74

12. 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,	
	2013	**2012**
Provisión Jubilación Patronal	40,107.00	20,167.00
Provisión Desahucio	9,343.00	4,640.00
Total	49,450.00	24,807.00

El movimiento de la Jubilación Patronal es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2013	**2012**
Saldo Inicial	36,149.00	20,167.00
Aplicación NIFFs	13,301.00	15,982.00
Saldo Final	49,450.00	36,149.00

El movimiento de la Provisión por Desahucio es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Saldo Inicial	8,627.00	4,640.00
Aplicación NIFFs	716.00	3,987.00
Saldo Final	9,343.00	8,627.00

13. PROVISIONES FINALES

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

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Participación Trabajadores		
Utilidad del ejercicio	377,687.75	796,033.83
15% Participación Trabajadores	56,653.16	119,405.07
Impuesto a la Renta		
Utilidad del ejercicio	377,687.75	796,033.83
(+) Gastos No Deducibles	12,524.03	19,205.90
(-) 15% Participación Trabajadores	56,653.16	119,405.07
Base Imponible	333,558.62	695,834.66
22% y 23% Impuesto a la Renta	73,382.90	160,041.97
Anticipo Determinado Ejerc. Fiscal Corriente	83,950.08	95,242.75
Retenciones en la Fuente	4,160.00	3,732.34
Exoneración y C.T. por Leyes Especiales	8,975.68	31,189.41
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	3,732.34	3,374.89
Impuesto a la Renta por Pagar	**(9,403.34)**	**33,252.36**

14. 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 2013, la nómina 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**

15. 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.

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 Civil por estafa, 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 2013 y la fecha de preparación del informe de los Auditores Externos (Marzo 24 del 2014), las actividades y operaciones se han desarrollado normalmente, la empresa se encuentra principalmente enfocada en la construcción y venta del Proyecto Citimed, sin embargo, las medidas tomadas por parte de organismos del gobierno que exigen a las empresas inmobiliarias y constructoras se sujeten a varias obligaciones pueden afectar a futuro las operaciones normales del negocio. Estas medidas potencialmente pueden desacelerar la actividad de la industria de la construcción así como pueden impactar financieramente sus operaciones ya que son requerimientos que le hacen compleja a la actividad, volviéndola más voluminosa, más

laboriosa y con más trámites administrativos y por lo tanto más costosa. El área de la construcción además se verá afectada por un manejo burocrático y a un potencial incremento de precios. Esta situación eventualmente también puede impactar en los riesgos que asume el negocio y deben ser medidos acorde a la nueva circunstancia.

Entre dichas medidas están las siguientes:

1. El anticipo del comprador de vivienda ya no irá a manos del constructor sino a una administradora que entregará los dineros a la inmobiliaria cuando demuestre que su proyecto es viable. Así lo estableció, vía Reglamento, la Superintendencia de Compañías el 18 de diciembre pasado. Para esto, las constructoras deben conformar "encargos fiduciarios" o "fideicomisos".

2. Otras exigencias incluyen: Que la inmobiliaria debe ser propietaria del terreno donde se construya. Que se construya dentro de los plazos establecidos. No publicitar proyectos no autorizados ni recibir dinero de potenciales compradores.

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

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

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

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

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

GERENTE

CONTADOR