

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.

Informe de Auditoria
Al 31 de Diciembre del 2011

63



INDICE

Opinión de los Auditores Independientes	1-2
Balance General	3
Estado de Resultados	4
Estado de Evolución del Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6 - 7
Notas a los Estados Financieros	8 - 18

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Junta de Directores de
ALBRA CONSTRUCTORES S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **ALBRA CONSTRUCTORES S.A.**, al 31 de diciembre del 2011, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, Así como el resumen de los principales principios y/o prácticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION

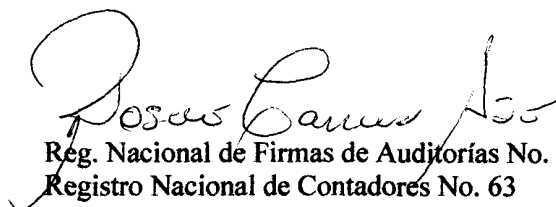
2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (N.E.C.). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

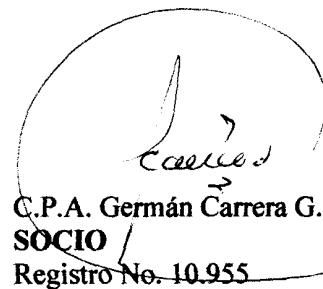
RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

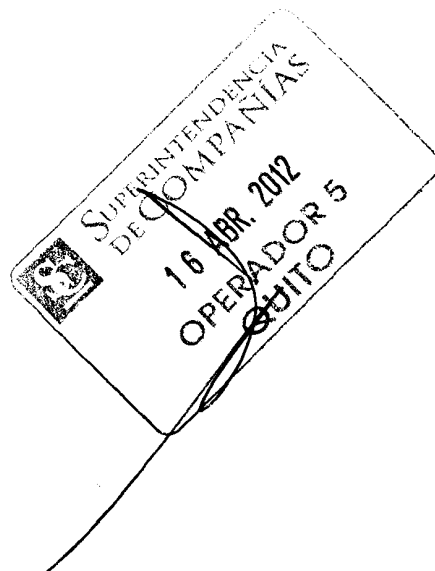
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca los estados financieros con base a nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (N.I.A.A.). Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la Compañía **ALBRA CONSTRUCTORES S.A.**, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía **ALBRA CONSTRUCTORES S.A.** Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios y/o practicas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

5. En nuestra opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de **ALBRA CONSTRUCTORES S.A.**, al 31 diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
6. Los balances al 31 de diciembre del 2010, que se presentan adjuntos son con fines comparativos, los mismos que fueron auditados por nuestra firma cuyo informe fue fechado el 23 de marzo del 2011.
7. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **ALBRA CONSTRUCTORES S.A.**, correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2011, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Marzo 29 del 2012.


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



ALBRA CONSTRUCTORES S.A.
BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
Expresado en US Dólares Americanos

	Notas	<u>2011</u>	<u>2010</u>
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE:			
Efectivo	3	474.872,11	384.892,68
Inventario	4	6.160.554,86	5.494.822,37
Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	5	739.861,70	198.505,43
Total Activo Corriente		<u>7.375.288,67</u>	<u>6.078.220,48</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Propiedad, Planta y Equipo	6	55.855,86	170.232,89
Activos Diferidos		-	844,10
Total Activo no Corriente		<u>55.855,86</u>	<u>171.076,99</u>
TOTAL ACTIVO		<u>7.431.144,53</u>	<u>6.249.297,47</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO:			
PASIVO CORRIENTE:			
Proveedores	7	99.340,57	26.556,07
Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	8	4.355.359,39	3.606.640,06
Préstamos Corrientes de Accionistas	9	1.884.034,00	2.227.727,58
Total Pasivo Corriente		<u>6.338.733,96</u>	<u>5.860.923,71</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital Social	11	50.000,00	50.000,00
Reserva Legal	12	25.000,00	25.000,00
Resultados de Ejercicios Anteriores		313.373,76	-
Resultado del Ejercicio		704.036,81	313.373,76
Total Patrimonio de los Accionistas		<u>1.092.410,57</u>	<u>388.373,76</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>7.431.144,53</u>	<u>6.249.297,47</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
Expresado en US Dólares Americanos

	NOTAS	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ventas		2.978.087,34	2.295.681,82
Costo de Ventas		(1.575.892,61)	(1.521.288,42)
Utilidad Bruta en Ventas		1.402.194,73	774.393,40
Gastos de Operación		193.338,36	121.360,11
Utilidad en Operación		1.208.856,37	653.033,29
OTROS INGRESOS (GASTOS) NO OPERACIONALES:			
Gastos Financieros		(145.755,99)	(164.133,74)
Otros Ingresos		24.819,06	3.404,82
Total Otros Ingresos (Gastos) no operacionales		(120.936,93)	(160.728,92)
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		<u>1.087.919,44</u>	<u>492.304,37</u>
15% Participación Trabajadores	10	163.187,92	73.845,66
24 % y 25% Impuesto a la Renta	10	220.694,71	104.681,20
10% Reserva Legal		-	403,75
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		<u>704.036,81</u>	<u>313.373,76</u>
Utilidad por Acción		14,08	6,27
Promedio ponderado del número de acciones en circulación		50.000,00	50.000,00

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
Expresado en US Dólares Americanos

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldos al 1 de Enero del 2010	50,000.00	24,596.25	216,866.23	-	291,462.48
Dividendos			(216,866.23)		(216,866.23)
Transferencia a Reservas		403.75			403.75
Utilidad Neta del Ejercicio				313,373.76	313,373.76
Saldos al 31 de Diciembre del 2010	50,000.00	25,000.00	-	313,373.76	388,373.76
Transferencia a Resultados Acumulados			313,373.76	(313,373.76)	-
Utilidad Neta del Ejercicio				704,036.81	704,036.81
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	50,000.00	25,000.00	313,373.76	704,036.81	1,092,410.57

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
Expresado en US Dólares Americanos

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIONES		
Valores Recibidos de Clientes	2,312,354.85	3,760,102.94
Pagos a Proveedores, Empleados y Otros	(1,900,899.39)	(3,815,665.55)
Otros Ingresos (Gastos) Netos	31,684.57	3,404.82
	<hr/>	<hr/>
Efectivo Proveniente (Utilizado) en Operaciones	443,140.03	(52,157.79)
EFFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones de Propiedad, Planta y Equipo	(9,467.02)	400,000.00
Aumento de Activos Diferidos	-	(2,546.51)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo Proveniente de Inversiones	(9,467.02)	397,453.49
EFFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Disminución de Préstamos Accionistas	(343,693.58)	(191,106.44)
Pago de Dividendos	-	(216,866.23)
Préstamo de Compañía Relacionada	-	200,000.00
	<hr/>	<hr/>
Efectivo Utilizado en Actividades de Financiamiento	(343,693.58)	(207,972.67)
Aumento del Efectivo	89,979.43	137,323.03
Efectivo al Inicio del año	384,892.68	247,569.65
EFFECTIVO	<u>474,872.11</u>	<u>384,892.68</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, Continuación.../
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
Expresado en US Dólares Americanos

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad Neta del Ejercicio	704,036.81	313,373.76
<u>Ajuste para conciliar el Ingreso en Efectivo</u>		
<u>Conciliado Proveniente de Operaciones:</u>		
Depreciación	21,978.54	-
Amortización	844.10	-
Ajuste a la Depreciación	438.12	-
Provisión Participación Trabajadores	-	73,845.66
Provisión Impuesto a la Renta	-	104,681.20
Reserva Legal	-	403.75
Pérdida Venta en Activos Fijos	6,427.39	-
VARIACIÓN EN ACTIVOS:		
Aumento en Inventarios	(665,732.49)	(1,789,390.25)
Aumento de Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	(446,356.27)	(119,801.55)
VARIACIONES EN PASIVOS:		
Aumento de Proveedores	72,784.50	3,761.74
Aumento de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	748,719.33	1,360,967.90
EFFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) DE OPERACIONES	<u><u>443,140.03</u></u>	<u><u>(52,157.79)</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
Expresado en US Dólares Americanos

NOTA 1. CONSTITUCION Y OBJETO

ALBRA CONSTRUCTORES S.A., es una entidad que se constituyó en Quito el 12 de Septiembre del 2005. Su objeto social es la compraventa, arrendamiento, administración, mantenimiento y comercialización de bienes inmuebles y construcción de todo tipo de edificaciones, compraventa de materiales y máquinas de construcción.

La Compañía en Mayo del 2009, comenzó el Proyecto Edificio Albra (Oficinas) proyecto que concluyo su construcción en abril del 2011.

En el mes de Septiembre del 2011, se inicia el Proyecto Almagro Plaza (Oficinas)

En el mes de junio del 2011, la Compañía adquiere el terreno donde ejecutara el Proyecto Batán (Vivienda).

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 Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), 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. 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.

El Ecuador ha adoptado algunas Normas Internacionales de Contabilidad y se encuentra en estudio la aplicación de varias Normas Internacionales; mientras ello ocurre, en aquellas situaciones que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC" no consideren tratamientos contables se recomienda seguir los lineamientos que las Normas Internacionales de Contabilidad "NIC" proveen.

Según Registro Oficial No. 498 de fecha 07 de enero de 2009, "el Superintendente de Compañías dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro y preparación de estados financieros a partir del 1 de enero de 2010, 2011 y 2012.

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.

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

La Junta General de Accionistas de fecha 17 de mayo del 2011 conocimiento y resolución sobre el cronograma de implementación para la adopción de NIIF/IFRS, así como el plan de capacitación para la elaboración de los estatutos financieros de la compañía **ALBRA CONSTRUCTORES S.A.** Con fecha 2 de junio del 2011, la Compañía envía a la Superintendencia de Compañía el cronograma de implementación de NIIFs.

b) Efectivo

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

c) Obras en proceso

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

d) Otras Cuentas por Cobrar

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

e) Propiedad, Planta y Equipo

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

Las erogaciones por reparaciones y mantenimiento, se cargan a los resultados del año y los gastos por mejoras son activados.

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:

Activo	Vida Útil	Tasa
Muebles y Enseres	10 años	10%
Oficinas y Edificios	20 años	5%
Equipos y Maquinaria de construcción	10 años	10%
Equipo de computación	3 años	33%
Equipo de Oficina	10 años	10%
Vehículos ⁹	5 años	20%

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.

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

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.

g) Costos y Gastos

Se contabilizan sobre la base de lo devengado.

h) Utilidad por Acción

Se contabiliza la utilidad neta por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 23 "Utilidad por Acción".

NOTA 3. EFECTIVO

El resumen del Efectivo, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2010	2009
Caja Chica	500,00	500,00
Bancos	474.372,11	384.392,68
Total	<u>474.872,11</u>	<u>384.892,68</u>

(Espacio en Blanco)

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.**NOTA 4. INVENTARIOS**

El resumen de Inventarios, es como sigue:

		Diciembre 31,	
		2011	2010
Inventario de Materiales		-	22.699,18
Inventario de Obras en Proceso	(i)	1.296.880,66	2.947.123,19
Inventario Terrenos	(ii)	2.110.000,00	2.525.000,00
Inventario Obras Terminadas	(iii)	2.753.674,20	-
Total		<u>6.160.554,86</u>	<u>5.494.822,37</u>

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

		Diciembre 31,	
		2011	2010
Mano de Obra en Proceso		438,652.70	568,021.72
Material de Plomería Proceso		4,728.59	55,190.19
Material Petreo Proceso		13,561.53	59,020.14
Material Cerámica Proceso		1,789.88	74,249.59
Material Hierro Proceso		327,242.34	451,627.95
Material Encofrado		78,091.25	137,338.36
Material Excavación		123,956.83	67,500.00
Material Hormigón		103,118.40	276,106.89
Material Ferretería Proceso		22,284.45	148,571.05
Material Eléctrico Proceso		1,743.60	340,244.48
Gastos de Obra en Proceso	(a)	178,774.93	447,798.72
Material Pintura Proceso		261.11	84,568.06
Material Vidrios Proceso		561.22	111,536.56
Servicios entre Sociedades		-	2,166.00
Gastos Bancarios		-	7,044.13
Material Granito Proceso		2,010.00	12,544.45
Muebles Proceso		-	18,111.91
Puertas Corredoras Proceso		-	82,841.77
Revestimiento de Materiales		-	2,641.22
Piso Madera y Alfombra Proceso		103.83	-
Total		<u>1,296,880.66</u>	<u>2,947,123.19</u>

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.**NOTA 4. INVENTARIOS Continuación.../**

(a) El detalle de Gastos Obra en Proceso es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2011	2010
Mantenimiento y Reparaciones	4,332.08	31,374.40
Promoción y Publicidad	10,541.71	29,631.98
Combustibles	147.52	1,523.04
Lubricantes	167.71	-
Suministros y Materiales	3,801.30	17,788.17
Transporte	12,061.20	14,260.13
Gestión	-	1,372.99
Viajes	-	1,364.00
Agua, Energía, Luz y Telecomunicaciones	814.81	23,203.68
Impuestos y Contribuciones	40,330.86	26,077.54
Depreciación de Activos	9,080.84	47,898.39
Suministros de Cafetería y Limpieza	-	226.25
Amortización Acumulada	357.60	2,483.01
Crédito Tributario	86,692.14	219,124.20
Suscripciones y Afiliaciones	200.00	1,390.00
Uniformes	104.00	464.46
Otros Gastos	2,373.56	4,311.08
Arriendos	-	1,440.00
Notarios	-	35.79
Decoraciones	-	22,221.29
Gastos Bancarios	-	43.54
Maquinaria	7,769.59	1,463.00
Gastos no Deducibles	-	61.78
Total	178,774.92	447,758.72

- (i) Constituyen Terrenos ubicados en la Ave. Diego de Almagro y Ponce Carrasco (Esquina) Frente a Ciespal; destinado al Proyecto Almagro Plaza y en la calle el Batán E10-111 y Ave. 6 de Diciembre destinado al nuevo proyecto El Batán.
- (ii) Corresponde al Edificio Albra, el cual se inició en mayo del 2009 y se terminó su construcción en abril del 2011 y en julio del 2011 se liquidó del Inventario en Proceso y se transfirió como Obras Terminada. Está compuesto por 8 pisos 3 subsuelos 72 oficinas, 2 locales comerciales, 111 parqueaderos de propietarios y 27 parqueaderos de visitas y 2 ascensores.

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.**NOTA 5. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

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

		Diciembre 31,	
		2011	2010
<u>Otras Cuentas por Cobrar</u>			
Cuentas por cobrar Alsaniecuador (a)		593,410.59	15,977.59
Anticipo Personal		7.13	16,220.87
Préstamos Personal		13,771.55	17,029.77
Cuentas por Cobrar a Juan Pérez		33,699.82	33,699.82
Anticipo Proveedores		72,477.91	49,182.88
Anticipos Almagro		-	29,857.48
Anticipos Batán		13,153.32	-
Depósitos de Garantía		-	200.00
		726,520.32	162,168.41
<u>Anticipo Maestros Contratistas</u>			
Maestro Plomero		250.00	238.73
Maestro Electricista		400.00	638.40
Maestro Pintor		280.00	19,915.94
Anticipo Hormigonera		11,411.38	-
Maestro Carpintero		1,000.00	1,049.00
Maestro Vidrios		-	354.00
Maestro Cerámica		-	223.00
Maestro Cerrajero		-	2,970.00
Maestro Colocador de Puertas		-	30.60
Maestro Gypsum		-	593.58
Muebles de Kías		-	10,323.77
		13,341.38	36,337.02
Total		739,861.70	198,505.43

(a) Constituye un préstamo a su Relacionada Alsaniecuador para la construcción del Edificio Victoria ubicado en la Ave. El Batán préstamos entregados en todo el año 2011 y su liquidación vence hasta diciembre del 2012

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.**NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

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

	Diciembre 31,	
	2011	2010
<u>ACTIVO</u>		
Equipo y Maquinaria de Construcción	33,025.70	33,025.70
Muebles y Enseres	7,599.03	11,116.87
Equipo de Oficina	1,519.31	1,519.31
Equipo de Computación	9,943.19	8,075.20
Vehículos	75,611.62	75,611.62
Oficinas y Edificios	-	105,158.09
Total	127,698.85	234,506.79
<u>DEPRECIACION ACUMULADA</u>		
Equipo y Maquinaria de Construcción	16,928.87	13,626.34
Muebles y Enseres	696.63	3,800.85
Equipo de Oficina	660.36	508.41
Equipo de Computación	6,954.33	4,341.93
Vehículos	46,602.80	31,480.52
Oficinas y Edificios	-	10,515.85
Total	71,842.99	64,273.90
 Total Propiedad, Planta y Equipo	 55,855.86	 170,232.89

(Espacio en blanco)

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.**NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO Continuación.../**

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

	Diciembre 31,	
	2011	2010
<u>COSTO:</u>		
Saldo Inicial	234.506,79	233.676,16
(+) Adiciones	9.467,02	2.546,51
(-) Retiros	116.274,96	1.715,88
Saldo Final	<u>127.698,85</u>	<u>234.506,79</u>
<u>DEPRECIACIÓN:</u>		
Saldo Inicial	64.273,90	38.800,27
(+) Inventario en Proceso	21.978,43	27.189,51
(-) Retiros	14.847,46	1.715,88
(+) Ajustes y/o Reclasificaciones	438,12	-
Saldo Final	<u>71.842,99</u>	<u>64.273,90</u>

NOTA 7. PROVEEDORES

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

	Diciembre 31,	
	2011	2010
Proveedores Nacionales	99.127,90	10.934,28
Acreedores Varios	212,67	627,79
Cuentas por Pagar Alsaniecuador S.A.	-	15.000,00
Total	<u>99.340,57</u>	<u>26.562,07</u>

(Espacio en blanco)

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.**NOTA 8. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

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

		Diciembre 31,	
		2011	2010
Anticipos Clientes	(i)	3,953,667.01	3,443,023.99
Multas Clientes		1,015.56	15.57
Retención en la Fuente IVA		605.46	680.34
Retención en la Fuente Impuesto a la Renta		54,067.24	9,658.48
IESS por Pagar		6,917.16	3,697.19
Sueldos y Beneficios Sociales		5,919.11	2,728.10
Impuesto a la Renta por Pagar	(ii)	169,979.93	72,990.73
Participación Utilidades Trabajadores	(ii)	163,187.92	73,845.66
Total		<u>4,355,359.39</u>	<u>3,606,640.06</u>

(i) Corresponden a los valores entregados a la compañía en calidad de anticipos por los bienes vendidos correspondientes al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, por los proyectos Edificio Albra por USD \$ 3'781303,88 y Almagro Plaza por USD \$ 172.363,13 y Edificio Albra por USD \$ 3'100.193,99 y Otros Anticipos por USD \$ 342.830,00 respectivamente.

(ii) Ver Nota 10

NOTA 9. PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS CORTO PLAZO

El resumen de Préstamos de Accionistas Corto Plazo es el siguiente:

		Diciembre 31,	
		2011	2010
Ing. Andrés Alvarez		262.640,00	280.657,10
Jorge Alvarez		262.640,00	280.657,10
Patricio Alvarez		266.864,00	284.881,10
Mauricio Alvarez		266.450,00	284.467,10
Arq.Iván Alvarez		825.440,00	897.065,18
Alvarezconst S.A.	(i)	-	200.000,00
Total		<u>1.884.034,00</u>	<u>2.227.727,58</u>

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.**NOTA 9. PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS CORTO PLAZO Continuación.../**

- (i) Préstamo que fue cancelado el 04 de febrero del 2011.

Los Préstamos 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 2011 y 2010 es de US\$ 131.320,00 y US\$.131.320,00 respectivamente.

NOTA 10. PROVISIONES FINALES

Las Provisiones Finales constituyen el 15% para Participación de Trabajadores y el 25% para el Impuesto a la Renta.

	Diciembre 31,	
	2011	2010
<u>15% Participación Trabajadores</u>		
Utilidad del Ejercicio	1,087,919.44	492,304.37
	<u>1,087,919.44</u>	<u>492,304.37</u>
15% Participación Trabajadores	163,187.92	73,845.66
<u>25% Impuesto a la Renta</u>		
Utilidad del Ejercicio	1,087,919.44	492,304.37
(+) Gastos No Deducibles	352.79	266.10
(-) Deducción Trabajadores con Discapacidad	5,523.03	-
(-) 15% Participación de Trabajadores	<u>163,187.92</u>	<u>73,845.66</u>
Base Imponible	919,561.28	418,724.81
24 % y 25% Impuesto a la Renta	220,694.71	104,681.20
(-) Anticipo Impuesto a la Renta	38,107.40	31,630.85
(-) Retenciones del Ejercicio Fiscal	406.62	59.62
(-) Exoner y Crédito Tributario Leyes Especiales	12,200.76	-
Impuesto a la Renta por Pagar	<u>169,979.93</u>	<u>72,990.73</u>

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.

NOTA 11. PATRIMONIO

El capital social está constituido por 50.000 acciones ordinarias, y nominativas cuyo valor nominal es de US\$ 1 dólar cada una.

Al 31 de diciembre del 2011, la nómina de Accionistas de la Compañía está integrada por:

Accionista	% Participación	Nacionalidad	No. Acciones	Valor USD \$
Alvarez Bravo Ivan	44%	Ecuatoriana	22.000	22000.00
Alvarez Bravo Luis P.	14%	Ecuatoriana	7.000	7000.00
Alvarez Bravo Mauricio	14%	Ecuatoriana	7.000	7000.00
Alvarez Bravo Andrés	14%	Ecuatoriana	7.000	7000.00
Alvarez Bravo Jorge V.	14%	Ecuatoriana	7.000	7000.00
Total	100%		50.000	50000.00

NOTA 12. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad neta anual (luego de participación a trabajadores e impuesto a la Renta), hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva no puede ser distribuida como dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 13. CONTINGENCIAS

Situación Tributaria

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

NOTA 14. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2011 y la fecha de preparación del informe de los Auditores Externos (Marzo 29 del 2012), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.