

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.

Informe de Auditoria
Al 31 de Diciembre del 2012

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 - 28

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 2012, 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 Internacionales de Información Financiera. 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.

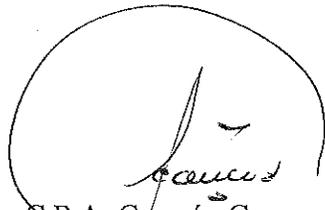
RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

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 prácticas 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 2012, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.
6. Los balances al 31 de diciembre del 2011, que se presentan adjuntos son con fines comparativos, los mismos que fueron auditados por nuestra firma cuyo informe fue fechado el 29 de marzo del 2012.
7. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **ALBRA CONSTRUCTORES S.A.**, correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2012, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Mayo 14 del 2013.


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 2012 Y 2011
Expresado en US Dólares Americanos

	Notas	<u>2012</u>	<u>2011</u>
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE:			
Efectivo	3	1.069.411,21	474.872,11
Inventario	4	6.759.678,63	6.160.554,86
Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	5	398.343,67	739.861,70
Total Activo Corriente		<u>8.227.433,51</u>	<u>7.375.288,67</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Propiedad, Planta y Equipo	6	73.468,43	52.008,05
Total Activo no Corriente		<u>73.468,43</u>	<u>52.008,05</u>
TOTAL ACTIVO		<u>8.300.901,94</u>	<u>7.427.296,72</u>
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE:			
Proveedores	7	159.294,21	99.340,57
Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	8	570.145,50	400.676,82
Préstamos Corrientes de Accionistas	9	1.884.034,00	1.884.034,00
Tptal Pasivo Corriente		<u>2.613.473,71</u>	<u>2.384.051,39</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Otros Psivos Financieros	10	4.492.529,42	3.954.682,44
Provision para Jubilacion Patronal y Desahucio	11	28.534,00	15.892,13
Total Pasivo No Corriente		<u>4.521.063,42</u>	<u>3.970.574,57</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital Social	13	50.000,00	50.000,00
Reserva Legal	14	25.000,00	25.000,00
Resultados de Ejercicios Anteriores		-	313.373,76
Resultados Acumulados Adopcion NIIFs		(19.739,81)	(19.739,81)
Resultado del Ejercicio		1.111.104,63	704.036,81
Total Patrimonio de los Accionistas		<u>1.166.364,82</u>	<u>1.072.670,76</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>8.300.901,94</u>	<u>7.427.296,72</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 2012 Y 2011
Expresado en US Dólares Americanos

	NOTAS	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ventas		4.460.648,68	2.978.087,34
Costo de Ventas		(2.375.176,24)	(1.575.892,61)
Utilidad Bruta en Ventas		2.085.472,44	1.402.194,73
Gastos de Administración		185.821,37	165.756,16
Gastos de Venta		59.026,17	27.229,41
Total Gasto Operación		244.847,54	192.985,57
Utilidad en Operación		1.840.624,90	1.209.209,16
OTROS INGRESOS (GASTOS) NO OPERACIONALES:			
Intereses Ganados		2.887,64	24.819,06
Gastos Financieros		(141.378,40)	(145.755,99)
Otros Egresos		(3.246,59)	(352,79)
Total Otros Ingresos (Gastos) no operacionales		(141.737,35)	(121.289,72)
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA			
		1.698.887,55	1.087.919,44
Participación Trabajadores	12	254.833,13	163.187,92
Impuesto a la Renta	12	332.949,79	220.694,71
		587.782,92	383.882,63
UTILIDAD INTEGRAL DEL EJERCICIO		1.111.104,63	704.036,81
Utilidad por Acción		22,22	14,08
Utilidad parte Controlante		33%	33%
Utilidad parte No Controlante		67%	67%

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		TOTAL
			ADOPCION NIIF	DEL EJERCICIO	
Saldos al 1 de Enero del 2011	50.000,00	25.000,00	-	313.373,76	388.373,76
Transferencia de Resultados de Ejercicios Anteriores				(313.373,76)	-
Registro de la provisión para Jubilación Patronal y desahucio			(15.892,00)		(15.892,00)
Provisión por Baja de Activos Fijos			(3.847,81)		(3.847,81)
Utilidad Neta del Ejercicio				704.036,81	704.036,81
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	50.000,00	25.000,00	(19.739,81)	704.036,81	1.072.670,76
Transferencia de Resultados de Ejercicios Anteriores				704.036,81	-
Dividendos				(1.017.410,57)	
Utilidad Neta del Ejercicio				1.111.104,63	1.111.104,63
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	50.000,00	25.000,00	(19.739,81)	1.111.104,63	1.166.364,82

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 2012 Y 2011
Expresado en US Dólares Americanos

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIONES		
Valores Recibidos de Clientes	4.460.648,68	2.312.354,85
Pagos a Proveedores, Empleados y Otros	(3.202.197,72)	(1.755.143,40)
Gastos Financieros	(141.378,40)	(145.755,99)
Otros Ingresos (Gastos) Netos	(358,95)	31.684,57
	<hr/>	<hr/>
Efectivo Proveniente (Utilizado) en Operaciones	1.116.713,61	443.140,03
EFFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones de Propiedad, Planta y Equipo	(42.610,91)	(9.467,02)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo Proveniente de Inversiones	(42.610,91)	(9.467,02)
EFFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Disminución de Préstamos Accionistas	-	(343.693,58)
Pago de Dividendos	(1.017.410,57)	-
Aumento de Anticipos de Clientes	537.846,97	-
	<hr/>	<hr/>
Efectivo Utilizado en Actividades de Financiamiento	(479.563,60)	(343.693,58)
Aumento del Efectivo	594.539,10	89.979,43
Efectivo al Inicio del año	474.872,11	384.892,68
EFFECTIVO	<u>1.069.411,21</u>	<u>474.872,11</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 2012 Y 2011
Expresado en US Dólares Americanos

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad Neta del Ejercicio	1.111.104,63	704.036,81
<u>Ajuste para conciliar el Ingreso en Efectivo</u>		
<u>Conciliado Proveniente de Operaciones:</u>		
Depreciación	21.150,53	21.978,54
Amortización	-	844,10
Ajuste a la Depreciación	-	438,12
Provisión Jubilación Patronal y Desahucio	12.641,87	-
Provisión Participación Trabajadores	254.833,13	-
Provisión Impuesto a la Renta	332.949,79	-
Pérdida Venta en Activos Fijos	-	6.427,39
VARIACIÓN EN ACTIVOS:		
Aumento en Inventarios	(599.123,77)	(665.732,49)
Disminución (Aumento) de Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	341.518,03	(446.356,27)
VARIACIONES EN PASIVOS:		
Aumento de Proveedores	59.953,64	72.784,50
(Disminución) Aumento de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	(418.314,24)	748.719,33
EFFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) DE OPERACIONES	<u>1.116.713,61</u>	<u>443.140,03</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 2012 Y 2011
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 Batan (Vivienda).

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.

La Junta General de Accionistas de fecha 26 de marzo 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 \$ (19.739,81) ver Nota 15 a los estados financieros adjuntos.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES

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 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.

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 períodos que se presentan.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES

Continuación.../

Efectivo

El 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.

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.

Provisión por Cuentas Incobrables

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas. De acuerdo a este análisis de la antigüedad de la cartera la compañía constituirá una provisión para cuentas incobrables.

Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de construcción de los proyectos que desarrolla la compañía, los costos asignados a los proyectos han sido aquellos que permite la Norma y básicamente son los siguientes:

Los costos que se relacionan directamente con cada proyecto específico incluirán:

- Costos de mano de obra en el lugar de la construcción, comprendiendo también la supervisión que allí se lleve a cabo;
- Costos de los materiales usados en la construcción;
- Depreciación de las propiedades, planta y equipo usados en la ejecución del proyecto;
- Costos de diseño y asistencia técnica que estén directamente relacionados con el contrato
- Costo del terreno donde se desarrolla el proyecto tiene una antigüedad desde el año 2010.
- Costos indirectos de construcción.

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES

Continuación.../

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, escritura y entrega del inmueble.

Los Inventarios de Terrenos que no se encuentran en construcción se mantendrán en dicha cuenta por el lapso de 9 años dentro de los cuales no se procederá con su revaluación y posterior a esta fecha gerencia indicara si estos inventarios se los mantienen en esta cuenta o se los reclasifica en propiedades de inversión.

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.

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.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

Los activos dados de baja por no cumplir con la política para su activación que es de \$2.000 han sido enviados a la cuenta Resultados Acumulados por Adopción de NIIFs por primera vez, sobre los cuales no se ha determinado impuestos diferidos ni diferencias temporales ni temporarias.

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

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, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas Separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

Método de Depreciación y Vidas Útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios e instalaciones	20
Vehículos	5
Instalaciones	10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Maquinaria y equipo	10
Equipos de computación	3

Retiro o Venta de Propiedades, 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.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES

Continuación.../

Deterioro

La compañía calculara deterioro cuando existan circunstancias tales como que el activo a ha dejado de existir o cuando exista clara evidencia de un incremento en el precio de venta menos los costos de terminación y venta como consecuencia de un cambio en las circunstancias económicas, para este año la compañía no ha tenido efectos en deterioro de inventarios

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 15 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 pre acordados. 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.

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, casas que la compañía construye, estos anticipos son liquidados contra el ingreso una vez que se ha entregado la obra, la factura y se ha realizado la escritura correspondiente al cliente.

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 imponderables 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.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES

Continuación.../

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 es compensado con el IVA pagado en ventas, 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. La compañía no ha generado Impuestos diferidos en su transición ni en el año lo cual no ha generado diferencias temporales ni temporarias.

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

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.

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.

Reconocimiento de Ingresos

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

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

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 con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta.

La clasificación depende del propósito 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 Mantenedos 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.

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

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.

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.

Préstamos de Accionistas

Los préstamos de accionistas son pasivos financieros cuyos costos son recocidos en el estado de resultados integral con una tasa de interés del 7% anual.

Utilidad Neta por Acción

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

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.

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.

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.

NOTA 3. EFECTIVO

El resumen del Efectivo, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Caja Chica	500,00	500,00
Bancos	1.068.911,21	474.372,11
Total	<u>1.069.411,21</u>	<u>474.872,11</u>

NOTA 4. INVENTARIOS

El resumen de Inventarios, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
<u>OBRAS EN PROCESO</u>		
Inventario de Materiales	7.346,38	-
Inventario de Obras en Proceso (1)	4.263.834,29	1.296.880,66
Inventario Terrenos (2)	2.110.000,00	2.110.000,00
	<u>6.381.180,67</u>	<u>3.406.880,66</u>
Inventario Obras Terminadas (3)	378.497,96	2.753.674,20
	<u>378.497,96</u>	<u>2.753.674,20</u>
TOTAL	<u>6.759.678,63</u>	<u>6.160.554,86</u>

(Espacio en Blanco)

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.

NOTA 4. INVENTARIOS Continuación.../

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

	Saldo Inicial 31-dic-11	Aumentos	Retiros	Saldo Final 31-dic-12
ALMAGRO PLAZA				
Mano de Obra Albañiles	63.225,00	294.409,00	-	357.634,00
Horas Extras	4.934,00	6.469,00	-	11.403,00
Décimo Tercer Sueldo	5.230,00	25.036,00	-	30.266,00
Décimo Cuarto Sueldo	4.188,00	17.596,00	-	21.784,00
Fondos de Reserva	5.319,83	25.140,22	-	30.460,05
Aporte Patronal	15.350,33	40.230,53	-	55.580,86
Vacaciones	34,58	2.972,12	222,46	2.784,24
Alimentación	6.135,26	78.391,95	-	84.527,21
Transporte	16.863,00	-	-	16.863,00
Bonificaciones	-	13.433,00	-	13.433,00
Agasajos	1.340,95	-	-	1.340,95
Sueldos y Salarios Administrativos	41.280,00	114.783,00	-	156.063,00
Horas Extras	-	67,00	-	67,00
Décimo Tercer Sueldo	2.141,39	5.398,36	-	7.539,75
Décimo Cuarto Sueldo	1.094,86	2.937,83	-	4.032,69
Fondos de Reserva	2.710,39	10.244,45	-	12.954,84
Aporte Patronal	3.868,16	13.857,93	-	17.726,09
Vacaciones	-	808,04	-	808,04
Alimentación	339,63	8.548,64	-	8.888,27
Transporte	186,60	1.608,92	-	1.795,52
Honorarios	144.410,72	92.345,88	-	236.756,60
Bono cumplimiento de metas	120.000,00	95.772,95	-	215.772,95
Bono eficiencia	-	860,71	-	860,71
Bono Navideño	-	11.800,00	-	11.800,00
Material de Plomería Proceso				
Mano de Obra Plomería Proceso	257,50	25.698,57	-	25.956,07
Material de Plomería Proceso	4.471,09	119.521,22	-	123.992,31
Material Petreo Proceso				
Material Petreo en Proceso	1.469,00	2.367,82	-	3.836,82
Transporte Material Petreo Proceso	973,00	10.354,07	-	11.327,07
Cemento Proceso	10.811,53	9.324,29	-	20.135,82
Areana Ripio Proceso	-	825,00	-	825,00
Bloques Proceso	308,00	33.377,09	-	33.685,09
Transporte Bloques Proceso	-	2.411,88	-	2.411,88
Material Cerámica Proceso				
Mano de Obra Cerámica Proceso	-	293,40	-	293,40
Material para Cerámica	1.789,88	25,44	-	1.815,32
Cerámica Piso Proceso	-	28.975,57	-	28.975,57
Material Hierro Proceso				
Mano de Obra Hierro Proceso	9.717,00	-	-	9.717,00
Material Hierro Proceso	317.525,34	527.451,83	-	844.977,17
Material Encofrado				
Madera Encofrado	19.178,46	37.262,80	-	56.441,26
Mano de Obra Encofrado	8.522,50	-	-	8.522,50
Alquiler Equipos	1.273,00	2.137,60	-	3.410,60
Material Encofrado	49.117,29	5.808,44	-	54.925,73
Material Excavación				
Mano de Obra Excavación	38.772,45	43.711,61	-	82.484,06
Transporte en Excavación	38.707,38	19.592,59	-	58.299,97
Otros Excavación	46.477,00	-	-	46.477,00
Material Hormigón				
Hormigón Proceso	60.530,34	359.886,22	-	420.416,56
Transporte Hormigón Proceso	42.588,06	8.505,96	-	51.094,02
BOMBA -PROCESO	-	98.786,32	-	98.786,32
Material Ferreteria Proceso				
Ferreteria Proceso	21.826,28	47.615,88	-	69.442,16
Grifería Proceso	320,37	138,16	-	458,53
Cobre Proceso	137,80	28.779,57	-	28.917,37
Pasan	1.113.425,97	2.275.562,86	222,46	3.388.766,37

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.

NOTA 4. INVENTARIOS Continuación.../

	Saldo Inicial 31-dic-11	Aumentos	Retiros	Saldo Final 31-dic-12
Vienen	1.113.425,97	2.275.562,86	222,46	3.388.766,37
Material Electrico Proceso				
Mano de Obra Electricista Proceso	25,00	31.507,62	-	31.532,62
Material Eléctrico	1.718,60	28.816,43	-	30.535,03
Circuitos de Televisión y Seguridad	-	11.000,00	-	11.000,00
Ascensores	-	195.161,70	-	195.161,70
Gastos Obra en Proceso				
Arriendos	-	-	-	-
Mantenimiento y Reparaciones	4.332,08	37.614,36	-	41.946,44
Promoción y Publicidad	10.541,71	23.616,53	-	34.158,24
Combustibles	147,52	1.258,88	-	1.406,40
Lubricantes	167,71	161,92	-	329,63
Seguros	-	3.218,75	-	3.218,75
Suministros y Materiales	3.801,30	6.034,23	-	9.835,53
Transporte	12.061,21	3.808,88	-	15.870,09
Agua Energía Luz y telecomunicaciones	814,81	4.974,33	-	5.789,14
Impuestos y Contribuciones	40.330,86	11.516,73	-	51.847,59
Depreciaciones de Muebles y Enseres	9.080,84	21.150,53	-	30.231,37
Amortización Acumulada	357,60	-	-	357,60
Crédito Tributario	86.692,14	233.894,81	-	320.586,95
Suscripciones y Afiliaciones	200,00	275,64	-	475,64
Auditoria Externa	-	7.020,20	-	7.020,20
Seguridad y salud industrial	-	36.100,46	-	36.100,46
Uniformes	104,00	180,00	-	284,00
Guardiania	-	6.578,50	-	6.578,50
Gastos Bancarios	-	5.022,49	-	5.022,49
Maquinaria y Heramientas Menores	7.769,59	12.353,55	-	20.123,14
Otros Gastos	2.373,56	4.712,10	-	7.085,66
Gastos No Deducibles	-	6,18	-	6,18
Material Pintura Proceso				
Mano de Obra Pintor Proceso	-	643,00	-	643,00
Material Pintura Proceso	261,11	593,42	-	854,53
Material Vidrios Proceso				
Mano de Obra Vidrio y Aluminio Proceso	561,22	150,00	-	711,22
Material Vidrio y Aluminio Proceso	-	611,77	-	611,77
Material Granito Proceso				
Mano de obra granito proceso	2.010,00	-	-	2.010,00
Piso Madera y Alfombra Proceso				
Material Tabloncillo Proceso	103,83	-	-	103,83
Material Piso Flotante	-	3.494,96	35,28	3.459,68
Servicios Predomina M. Obra				
Mano de obra	-	26,25	-	26,25
Gastos Financieros				
Bancarios	-	144,29	-	144,29
TOTAL	1.296.880,66	2.967.211,37	257,74	4.263.834,29

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.

NOTA 4. INVENTARIOS Continuación.../

(2) Constituyen Terrenos ubicados en la Ave. Diego de Almagro y Ponœ Carrasco (Esquina) Frente a Ciespal; destinado al Proyecto Almagro Plaza y en la calle el Batan E10-111 y Ave. 6 de Diciembre destinado al nuevo proyecto El Batan.

(3) El detalle del Inventario Obras Terminadas es el siguiente:

	Saldo Inicial 31-dic-11	Aumentos	Retiros	Saldo Final 31-dic-12
INVENTARIO OBRAS TERMINADAS				
EDIFICIO ALBRA	2.753.674,20	-	2.375.176,24	378.497,96
Total	<u>2.753.674,20</u>	-	<u>2.375.176,24</u>	<u>378.497,96</u>

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.

(Espacio en Blanco)

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:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Otras Cuentas por Cobrar</u>		
Cuentas por cobrar Alsaniecuador (a)	-	593.410,59
Anticipo Personal	24.488,16	7,13
Préstamos Personal	41.218,36	13.771,55
Préstamos Personal Administrativo	14.547,52	-
Cuentas por Cobrar a Juan Pérez (b)	33.699,82	33.699,82
Anticipo Proveedores	161.036,88	72.477,91
Anticipos Batan	13.544,04	13.153,32
	<u>288.534,78</u>	<u>726.520,32</u>
<u>Anticipo Maestros Contratistas</u>		
Maestro Plomero	1.220,00	250,00
Maestro Hierro	6.200,58	-
Maestro Electricista	600,15	400,00
Maestro Pintor	-	280,00
Maestro Encofrado	6.373,52	-
Anticipo Hormigonera	202,74	11.411,38
Maestro Carpintero	17.070,00	1.000,00
Maestro Lacador	500,00	-
Maestro Cerrajero	600,00	-
Muebles de Klas	77.041,90	-
	<u>109.808,89</u>	<u>13.341,38</u>
Total	<u><u>398.343,67</u></u>	<u><u>739.861,70</u></u>

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

(b) La cuenta por cobrar del señor Juan Pérez se mantiene en cuentas por cobrar porque se encuentra en Juicio.

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

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

	Diciembre 31,	
	2012	2011
<u>ACTIVO</u>		
Equipo y Maquinaria de Construcción	48.025,70	33.025,70
Muebles y Enseres	7.599,03	7.599,03
Vehículos	103.222,53	75.611,62
Total	158.847,26	116.236,35
<u>DEPRECIACION ACUMULADA</u>		
Equipo y Maquinaria de Construcción	20.356,39	16.928,87
Muebles y Enseres	1.456,59	696,63
Vehículos	63.565,85	46.602,80
Total	85.378,83	64.228,30
Total Propiedad, Planta y Equipo	73.468,43	52.008,05

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

	Diciembre 31,	
	2012	2011
<u>COSTO:</u>		
Saldo Inicial	116.236,35	234.506,79
Adiciones	42.610,91	9.467,02
Retiros	-	(116.274,96)
Aplicación NIIFs	-	(11.462,50)
Saldo Final	158.847,26	116.236,35
<u>DEPRECIACIÓN:</u>		
Saldo Inicial	64.228,30	64.273,90
Gasto Depreciación	21.150,53	21.978,43
Retiros	-	(14.847,46)
Aplicación NIIFs	-	(7.614,69)
Ajustes y/o Reclasificaciones	-	438,12
Saldo Final	85.378,83	64.228,30

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.

NOTA 7. PROVEEDORES

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

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Proveedores Nacionales	159.189,44	99.127,90
Acreedores Varios	104,77	212,67
Total	<u>159.294,21</u>	<u>99.340,57</u>

NOTA 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
Retención en la Fuente IVA	1.910,22	605,46
Retención en la Fuente Impuesto a la Renta	36.708,40	54.067,24
IESS por Pagar	11.228,87	6.917,16
Sueldos y Beneficios Sociales	7.268,63	5.919,11
Impuesto a la Renta por Pagar (ii)	258.196,25	169.979,93
Participación Trabajadores (ii)	254.833,13	163.187,92
Total	<u>570.145,50</u>	<u>400.676,82</u>

(i) Ver Nota 12

(Espacio en Blanco)

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.

NOTA 9. PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS

El resumen de Préstamos de Accionistas es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Ing. Andrés Alvarez	615.328,00	615.328,00
Jorge Alvarez	315.168,00	315.168,00
Patricio Alvarez	319.392,00	319.392,00
Mauricio Alvarez	318.978,00	318.978,00
Arq.Iván Alvarez	315.168,00	315.168,00
Total	<u>1.884.034,00</u>	<u>1.884.034,00</u>

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 2012 y 2011 es de US\$ 131.320,00 y US\$. 131.320,00 respectivamente.

NOTA 10. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El resumen de Otros Pasivos Financieros es como sigue:

		Diciembre 31,	
		2012	2011
Anticipos Clientes	(i)	4.492.529,42	3.953.667,01
Total		<u>4.492.529,42</u>	<u>3.953.667,01</u>

- (i) Corresponden a los valores entregados a la compañía en calidad de anticipos por los bienes vendidos Año 2012 Proyectos Almagro Plaza por USD \$ 4'492.529,42 Año 2011 Proyectos Edificio Albra por USD \$ 3'781303,88 y Almagro Plaza por USD \$ 172.363,13

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.

NOTA 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	24.040,00	13.309,00
Provisión Desahucio	4.494,00	2.583,00
Total	<u>28.534,00</u>	<u>15.892,00</u>

El movimiento de la Jubilación Patronal es el siguiente:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Saldo Inicial	13.309,00	-
Costos de los Servicios del Periodo Corriente y Costos por Intereses	10.731,00	-
Aplicación NIIFs		13.309,00
Saldo Final	<u>24.040,00</u>	<u>13.309,00</u>

El movimiento de la Provisión por Desahucio es el siguiente:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Saldo Inicial	2.583,00	-
Costos de los Servicios del Periodo Corriente y Costos por Intereses	1.911,00	-
Aplicación NIIFs		2.583,00
Saldo Final	<u>4.494,00</u>	<u>2.583,00</u>

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.**NOTA 12. PROVISIONES FINALES**

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

	Diciembre 31,	
	2012	2011
<u>Participación Trabajadores</u>		
Utilidad del Ejercicio	1.698.887,55	1.087.919,44
	<u>1.698.887,55</u>	<u>1.087.919,44</u>
Participación Trabajadores	254.833,13	163.187,92
<u>Impuesto a la Renta</u>		
Utilidad del Ejercicio	1.698.887,55	1.087.919,44
(+) Gastos No Deducibles	16.428,10	352,79
(-) Deducción Trabajadores con Discapacidad	12.874,73	5.523,03
(-) Participación de Trabajadores	254.833,13	163.187,92
Base Imponible	<u>1.447.607,79</u>	<u>919.561,28</u>
Impuesto a la Renta	332.949,79	220.694,71
(-) Anticipo Impuesto a la Renta	47.479,82	38.107,40
(-) Retenciones del ejercicio fiscal		406,62
(+) Anticipo pendiente de pago	406,62	
(-) Exoner y Crédito Tributario Leyes Especiales	27.680,34	12.200,76
	<u>74.753,54</u>	<u>50.714,78</u>
Impuesto a la Renta por Pagar	<u>258.196,25</u>	<u>169.979,93</u>

(Espacio en Blanco)

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.

NOTA 13. 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 2012, la nómina de Accionistas de la Compañía está integrada por:

Accionista	% Participación	Nacionalidad	No. Acciones	Valor USD \$
Luis P. Alvarez Bravo	16,80	Ecuatoriana	8.400,00	8.400,00
Mauricio A. Alvarez Bravo	16,80	Ecuatoriana	8.400,00	8.400,00
Ivan F. Alvarez Bravo	32,80	Ecuatoriana	16.400,00	16.400,00
Andres N. Alvarez Bravo	16,80	Ecuatoriana	8.400,00	8.400,00
Jorge V. Alvarez Bravo	16,80	Ecuatoriana	8.400,00	8.400,00
TOTAL	100,00		50.000,00	50.000,00

NOTA 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.

La Reserva Legal correspondiente al ejercicio 2012, será calculada en el año 2013.

NOTA 15. RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION NIIFs

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

		<u>31-Dic-2012</u>
Registro de la provision para Jubilacion patronal y deshaucio en base al estudio actuarial	A	(15.892,00)
Ajuste y baja de activos fijos correspondiente a años anteriores seg. Politica	B	(3.847,81)
Total		<u>(19.739,81)</u>

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

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.

NOTA 15. RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION NIIFs Continuación.../

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.

NOTA 16. CONTINGENCIAS

Situación Tributaria

Las declaraciones de Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente del impuesto a la renta, retenciones del IVA, por el año terminado al 31 de diciembre del 2011 no han sido sometidas a revisión fiscal. En caso de producirse reconsideraciones de impuestos, estas serían aplicables contra las cuentas de patrimonio de la Compañía.

Litigios

Dr. Santiago Coba A.

Juicio No. 2012-683 por demanda contra Albra Constructores. Al momento se encuentra en Dictamen Austentivo al 2 de abril del 2013.

Dr. Iván Vera Jara.

Juicio No. 17309-2012-1509 por demanda contra Ferretería Djamante al señor Pérez Márquez Juan Francisco por una cuantía de US\$ 40.000,00. Al momento se encuentra en Calificación de la demanda.

NOTA 17. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha de preparación del informe de los Auditores Externos (Mayo 14 del 2013), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.