



Paredes Santos
& ASOCIADOS CIA. LTDA
- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Av. República 500 y Pradera
Edificio Pucará Of. 504 Quito - Ecuador
Castilla 17-12-474 / Telfax (593-2) 2905-396 / 2228-527
e-mail: huls.paredes@accessram.net
www.paredes.com.ec



Independent member of

EuraAudit International

EuraAudit International
135, Boulevard Hausmann
75008 Paris, France
Tel. (33) 01.5393.9460
www.EuraAudit.org

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$. Dólares estadounidenses.
IESSE Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
NIIF Normas Internacionales de Información Financiera.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 24 de marzo del 2014

A los Señores Accionistas de:

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de ALBRA CONSTRUCTORES S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. En el año 2012 la empresa fue examinada por otros auditores los mismos que emiten su informe sin excepción alguna.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

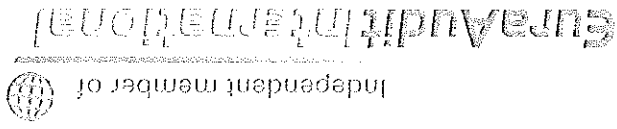
2. La Administración de ALBRA CONSTRUCTORES S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Concluimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



Paredes Santos
& ASOCIADOS CIA. LTDA
AUDITORES INDEPENDIENTES



Quito, 24 de marzo del 2014
A los Señores Accionistas de:

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.

Opinión

4. 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 de diciembre del 2013, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Gerardo Santos
Paredes Santos & Asociados Cia. Ltda.
No. De registro en la
Superintendencia de
Compañías: 327

Dr. Luis Paredes
Socio
No. de Registro Nacional
De Contadores: 8376

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.		ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA		AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013		(Expresado en dólares estadounidenses)	
Activo	Notas	2013	2012	Activo	Notas	2013	2012
ACTIVO CORRIENTE							
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	639,917	1,069,411				
Cuentas por cobrar y Anticipo a proveedores	6	189,702	398,344				
Inventarios	7	7,107,541	6,759,679				
Total del activo corriente		7,937,160	8,227,434				
ACTIVO NO CORRIENTE							
Activo fijo	8	48,497	73,468				
Total del activo		7,985,658	8,300,902				
PASIVO Y PATRIMONIO							
PASIVO CORRIENTE							
Cuentas y documentos por pagar							
Proveedores	9	326,415	167,328				
Impuestos corrientes	10	487,176	296,815				
Prestamos accionistas	11	876,000	1,876,000				
Provisiones sociales	12	448,458	273,331				
Anticipo de Clientes	13	3,858,015	4,492,529				
Total del pasivo corriente		5,996,065	7,106,003				
PASIVO NO CORRIENTE							
Provision jubilation patronal y desahucio	14	28,534	28,534				
Total del pasivo		9,882,614	11,627,069				
		15,878,678	18,733,069				
PATRIMONIO (según estado adjunto)		1,961,059	1,166,365				
Total del pasivo y patrimonio		17,839,737	19,899,434				

Las notas explicativas anexas 1 a 19 son parte integrante de los estados financieros.

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.
 ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Notas	2013	2012
Ventas netas	6.760.382	4.460.649
Costo de ventas	(3.432.135)	(2.375.176)
Utilidad Bruta	3.328.248	2.085.472
Gastos operativos	275.078	185.821
Gastos de administración	75.348	59.026
(Pérdida) Utilidad Operacional	2.977.822	1.840.625
Gastos financieros	122.570	(141.378)
Otros ingresos (egresos), neto	6.336	(3.247)
Intereses ganados	128.906	2.888
Total	128.906	(141.737)
Utilidad antes de impuesto a la renta	2.848.916	1.698.888
Participación trabajadores	427.337	254.833
Impuesto a la renta	535.520	332.950
Resultado integral del año	1.886.059	1.111.105

Las notas explicativas anexas 1 a 19 son parte integrante de los estados financieros.

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Aplicación NIIFs</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado del Ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2012	50.000	25.000	(19.740)	313.374	704.037	1.072.671
Transferencia de Resultados del Ejercicio Anterior				704.037	(704.037)	-
Dividendos				(1.017.411)		(1.017.411)
Utilidad neta del ejercicio					1.111.105	1.111.105
Saldo al 31 de diciembre de 2012	50.000	25.000	(19.740)	-	1.111.105	1.166.365
Transferencia de Resultados del Ejercicio Anterior				1.111.105	-	-
Absorción aplicación de NIIFs			19.740	-	19.740	(0)
Dividendos			-	1.091.365		(1.091.365)
Resultado integral del año 2013	-	-			1.886.059	1.886.059
Saldo al 31 de diciembre de 2013	50.000	25.000	-	-	1.886.059	1.961.059

Las notas explicativas anexas 1 a 19 son parte integrante de los estados financieros.

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	2013	2012
Flujos de efectivo generados por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	3,328,247	4,460,649
Efectivo pagado a proveedores	(340,526)	(3,202,198)
Resultado financiero, neto	(122,570)	(141,378)
Prestamo accionistas	(1,000,000)	
Impuesto a la renta de la Compañía	(236,976)	
Otros ingresos (egresos), neto	(356,761)	(359)
Disminución anticipo de clientes	(634,514)	
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación,	636,900	1,116,714
Flujos de efectivo aplicados a las actividades de inversión:		
Adiciones y bajas neto activo fijo	24,971	(42,611)
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento	24,971	(42,611)
Pago de dividendos	(1,091,365)	(1,017,411)
Total actividades de financiamiento	(1,091,365)	(1,017,411)
Aumento (Disminución) neta de efectivo y equivalentes	(429,494)	56,692
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio de año	1,069,411	474,872
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	639,917	531,564

Las notas explicativas anexas 1 a 19 son parte integrante de los estados financieros.

NOTA 8 – ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre comprende:

ACTIVOS		
EQUIPO Y MAQUINARIA DE CONSTRUCCIÓN		2013
		2012
MUEBLES Y ENSERES		2013
		2012
VEHÍCULOS		2013
		2012
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
EQUIPO Y MAQUINARIA DE CONSTRUCCIÓN		2013
		2012
MUEBLES Y ENSERES		2013
		2012
VEHÍCULOS		2013
		2012
COSTO:		
Saldo inicial		2013
		2012
Adiciones		2013
		2012
Retiros		2013
		2012
DEPRECIACIÓN		
Saldo inicial		2013
		2012
Gasto depreciación		2013
		2012
El movimiento de propiedad planta y equipo es el siguiente:		
Total		
Total propiedad planta y equipo		
El movimiento de propiedad planta y equipo es el siguiente:		

ALBRA CONSTRUCTORES S.A.
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)
 (Continuación)
 CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO DEL PERÍODO
 CON LOS FLUJOS DE EFECTIVO PROVISTO POR
 (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

2013	2012
Resultado integral del año	1.886.059
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo	1.111.105
Depreciación de propiedades y equipos	21.151
Provisiones jubilación patronal y desahucio	12.642
Provisiones participación trabajadores	254.833
Provisión impuesto a la renta	332.950
	1.732.680
Cambios en activos y pasivos corrientes	
Anticipos contratistas y empleados	184.276
Inventarios	(347.862)
Otras cuentas por cobrar	24.366
Documentos y cuentas por pagar	159.087
Pasivo por impuestos corrientes	190.361
Préstamo accionistas	(1.000.000)
Anticipo de clientes	(634.514)
Provisiones	175.127
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación	636.900
	1.116.714

Las notas explicativas anexas 1 a 19 son parte integrante de los estados financieros.

NOTA 1 – OPERACIONES

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

En el año 2013 se concluye la construcción del Edificio Almagro Plaza del cual durante el año se vende aproximadamente el 30%. El edificio Albra terminado en el año 2011 continuo con su venta en el año 2013 y al cierre del periodo se mantiene un 2% por venderse. Para el año 2014 la compañía tiene planificado no invertir en nuevos proyectos.

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de presentación de estos estados financieros (24 de marzo del 2014) se emitieron medidas por parte de organismos del gobierno que exigen a las empresas inmobiliarias y constructoras se sujeten a varias obligaciones las mismas que afectaran a 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 puede impactar en los riesgos que asume el negocio y deben ser medidos acorde a la nueva circunstancia (Ver Notas 4 y 19)

La gerencia en conjunto con los accionistas están analizando esta situación para tomar las medidas que sean las adecuadas a fin de continuar con sus operaciones. Los organismos gremiales de la construcción han mantenido reuniones con los órganos que emitieron estas medidas a fin de solicitar cambios o suspensiones de algunas de ellas.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros de ALBRA CONSTRUCTORES S.A. fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las

(Ver página siguiente)

políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Traducción de moneda extranjera

Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, cuando se producen, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del cobro o pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye a fondos fijos y por depositar, depósitos en instituciones bancarias e inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

d) Activos y pasivos financieros

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros 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 para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "clientes y otras cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

(Ver página siguiente)

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS

CONTABLES

(Continuación)

Clientes y otras cuentas por cobrar están representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar; son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros están representados en el estado de situación financiera por: proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

Otros pasivos financieros y cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Clientes y otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de bienes y prestación de servicios en el curso normal de su operación. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Debido a que la Compañía vende sus productos y servicios en un plazo de hasta 120 días, sobre sus saldos vencidos realiza estimaciones de deterioro por estas cuentas a cobrar.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por anticipos a proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, principalmente a proveedores que son equivalentes a su costo amortizado.

(Ver página siguiente)

Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cuentas por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días.

e) Deterioro de activos financieros

Las cuentas por cobrar se reconocen por el importe de los productos y servicios facturados, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de incobrabilidad con los clientes. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al valor nominal de la cartera, debido a que las transacciones no mantienen costos significativos asociados. Además se establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

f) 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 permiten la norma y básicamente son los siguientes:

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

- Costo de mano de obra en el lugar de construcción comprendiendo también la supervisión que allí se lleve a cabo;
- Costo de los materiales usados en la construcción;
- Depreciación de las propiedades, planta y equipo usados en la ejecución del proyecto;
- Costo 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.

Tales costos se distribuyen utilizando métodos sistemáticos y racionales, que se aplican de manera uniforme a todos los costos que tienen similitudes características. La distribución se basa en el nivel de actividades de construcción. Los costos indirectos de construcción comprenden costos tales como los de preparación y procesamiento de las nóminas del personal dedicado a la construcción.

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

(Ver página siguiente)

g) Propiedades y equipos

Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedad planta y equipo se mediarán inicialmente por su costo.

El costo de las 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 y retiro 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 atribuidas a la adquisición o construcción de activos que requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

Medición posterior al reconocimiento:

a) 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 reparación y mantenimiento se imputan a resultados en el periodo en el que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedad planta y equipo de la compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto de activos y con un nivel de disagregación que permite depreciarlos en el periodo que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

a) Revaluación:

Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios que existieren como activo fijo son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al costo de cada periodo.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa.

(Ver página siguiente)

Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que se excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo y la calculada según su costo original.

Las transferencias desde la cuenta de reservas de revaluación a utilidades retenidas no pasaran por el resultado del periodo.

Los efectos de la revaluación de propiedades planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizaran y revelaran 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 presenta 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, Plata y Equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo se calcula 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.

h) Deterioro de activos no financieros

Los activos que tienen vida útil indefinida y no están sujetos a amortización, se someten a pruebas anuales de deterioro en su valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperar su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su

(Ver página siguiente)

valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles en los que generan flujo de efectivo identificable (unidad generadora de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de los estados financieros para determinar posibles efectos por deterioro.

1) Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2012 – 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010, entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando lasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. Por los años 2013 y 2012 la Compañía no mantiene diferencias entre la base contable y tributaria.

(Ver página siguiente)

J) Beneficios a los trabajadores

Beneficios de corto plazo - Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

La participación de los trabajadores en las utilidades que se calcula en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación vigente y se registra con cargo a resultados.

Vacaciones - Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre una base devengada.

Décimo tercer y décimo cuarto - Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente.

k) Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Compañía no conserva para sí, ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad;
- es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

l) Gastos

Se registran en base a lo devengado.

m) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto se ha estimado confiablemente. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salida de recursos

(Ver página siguiente)

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS

CONTABLES

(Continuación)

para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluída en la misma clase de obligaciones sea menor.

Las provisiones se miden al valor presente de los desembolsos que se espera se requerrán para cancelar la obligación utilizando una tasa de interés antes de impuestos que refleje las actuales condiciones de mercado sobre el valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

NOTA 3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluídos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Impuesto a la renta:** La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo imprevedible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte o un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para esta. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y la cuentas por cobrar a clientes. El efectivo es mantenido solo en instituciones de prestigio.

(Ver página siguiente)

NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS
(Continuación)

Riesgo de mercado
Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos, debido a la nominación de estos a dichas variables.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financiero, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía. La Compañía monitorea semanalmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantiene una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones.

NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre comprende:

	2013	2012
Caja chica	500	500
Bancos	639.417	1.068.911
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>639.917</u>	<u>1.069.411</u>

NOTA 6 – CUENTAS POR COBRAR Y ANTICIPO A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre comprende:

	2013	2012
Cuentas por cobrar Sr. Juan Perez (1)	33.700	33.700
Préstamo al personal	12.614	55.766
Otras cuentas por cobrar	122	24.488
Anticipo pagado a proveedores	12.925	161.037
Anticipo Batan	129.653	13.544
Anticipo contratistas	688	109.809
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>189.702</u>	<u>398.344</u>

(1) La empresa mantiene un litigio legal con este cliente el cual continúa su trámite al cierre del ejercicio.

NOTA 7 – INVENTARIOS

Al 31 de diciembre comprende:

OBRAS EN PROCESO		2013	2012
Inventarios de materiales		-	7.346
Inventarios de obras en proceso		-	4.263.834
Inventario de terrenos (1)		435.000	435.000
Terreno Avenida Almagro			1.675.000
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012		435.000	6.381.180
PRODUCTO TERMINADO			
Edificio Albra		37.732	378.498
Edificio Almagro Plaza		6.634.809	-
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012		7.107.541	6.759.678
(1) Terreno ubicado en El Batán E10-111 y Avenida 6 de Diciembre.			
El movimiento de inventarios en el año fue el siguiente:			
PRODUCCION EN PROCESO		2013	
1) EDIFICIO ALMAGRO PLAZA			
Saldo inicial 1 enero 2013 Almagro Plaza			4.263.834
Transferencias del 2013 a producción en proceso			5.462.344
Total producción a 31 diciembre 2013			9.726.178
Transferencia a Produccion Terminada Edificio Almagro			9.726.178
Saldos producción proceso diciembre 31 del 2013			(0)
PRODUCTO TERMINADO			
1) EDIFICIO ALBRA			
Saldo inicial			378.498
Ventas			340.766
Saldo al 31 diciembre 2013			37.732
2) EDIFICIO ALMAGRO PLAZA			
Transferencia recibida de producción en proceso			9.726.178
Ventas			3.091.369
Saldo al 31 diciembre 2013			6.634.809

NOTA 9 – PROVEEDORES		Al 31 de diciembre comprende:
Proveedores nacionales	326,398	159,189
Acreedores varios	17	8,139
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>326,415</u>	<u>167,328</u>
NOTA 10 – IMPUESTOS CORRIENTES		Al 31 de diciembre comprende:
Obligaciones fiscales, retenciones IVA, otros	20,288	12,960
Retención impuesto a la renta empleados	24,457	25,659
Impuesto a la renta de la compañía	442,430	258,196
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>487,174</u>	<u>296,815</u>
NOTA 11 – PRESTAMOS ACCIONISTAS		Al 31 de diciembre comprende:
Ingeniero Andres Alvarez	147,168	615,328
Jorge Alvarez	147,168	315,168
Patricio Alvarez	147,168	315,168
Mauricio Alvarez	147,168	315,168
Arquitecto Ivan Alvarez	287,328	315,168
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>876,000</u>	<u>1,876,000</u>

NOTA 12 – PROVISIONES SOCIALES		Al 31 de diciembre comprende:
Obligaciones con el I.E.S.S.	10.057	2013
Sueldos y beneficios sociales	11.063	
Participación de trabajadores en utilidades	427.337	
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	448.458	2012
		273.331
NOTA 13 – ANTICIPO DE CLIENTES		Al 31 de diciembre comprende:
Anticipo para Edificio Albra	7.620	2013
Anticipo para Edificio Almagro Plazo	3.850.396	
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	3.858.015	2012
		568.636
NOTA 14 – BENEFICIO EMPLEADOS		Al 31 de diciembre comprende:
Provisión para Edificio Albra	24.040	2013
Provisión Jubilación Patronal	24.040	
Provisión por Desahucio	4.494	2012
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	28.534	28.534

NOTA 15 – CONCILIACION TRIBUTARIA

	2013	2012
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y de impuesto a la renta	2,848,916	1,698,888
(-) Participación trabajadores	(427,337)	(254,833)
(+) Gastos no deducibles	24,386	16,428
(-) Dedución Trabajadores con Discapacidad	(11,784)	-12,875
= Base imponible antes de impuesto a la renta	2,434,181	1,447,608
Impuesto a la renta causado	535,520	332,950
(-) Anticipo de impuesto a la renta	(57,803)	(47,480)
(-) Crédito tributario años anteriores	-	-
(-) Retenciones en la fuente año	-	-
(+) Anticipo pendiente de pago	(35,287)	407
(-) Exoneración y crédito tributario Leyes Especiales	(35,287)	(27,680)
Saldo (a favor) por pagar del contribuyente	442,430	258,196

NOTA 16 – AUDITORIA LAVADO DE ACTIVOS

En Octubre 30 del 2013, mediante Registro Oficial No 112 de esa fecha, la Superintendencia de Compañías emite la Resolución SC.DSC.G.13.010 sobre las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos para las Compañías". En su artículo 28 menciona: "Para el sector que se dedique a las actividades de construcción e intermediación de inversión mobiliaria, deben registrar todas las operaciones y transacciones que realizan sus clientes"...., que se reporte ciertas transacciones al organismo de control, que se elabore un Manual de Cumplimiento para Prevención de Lavado de Activos, que se asigne un Oficial de Cumplimiento y que se audite la aplicación de esta norma dentro de otros requerimientos.

A la fecha de emisión de este informe la empresa ha nombrado un oficial de cumplimiento y ha elaborado el Manual de Cumplimiento siguiendo la aplicación.

La implementación de los procedimientos de lavado de activos así como el cumplimiento de los procedimientos, según lo establece la normativa, deberán ser examinados por auditores externos independientes quienes tendrán que emitir un informe cada año a la Superintendencia de Compañías acerca de su cumplimiento o no. Este es un requisito obligatorio a partir del año 2014.

NOTA 17 – CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es de US\$. 50.000,00 dividido en 50.000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$. 1 dólar estadounidense por cada acción.

NOTA 18 – RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 19 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros (25 de marzo del 2014) se observaron la emisión de medidas de parte de organismos del gobierno que exigían a las empresas inmobiliarias y constructoras a partir del siguiente año 2014 entre otras lo siguiente:

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 publicar 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 hasta tres meses para su aprobación.

6. El gobierno también decreta 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.

Los edificios construidos por la empresa en el 203 pasaron su punto de equilibrio por lo que no requieren la conformación de un fideicomiso y además la empresa es propietaria de los terrenos donde se los construyeron.

Estos eventos ocurridos a finales del 2013 y principios del 2014 están siendo evaluados por la administración y gerencia para ajustar sus operaciones a las nuevas circunstancias